

სახელმწიფო აუდიტის სამსახური



“ზ ა მ ტ კ ი ც ე ზ”

ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების  
ბიუჯეტების აუდიტის დეპარტამენტის  
უფროსი

*ჭ. ჭყეშვი* ზურაბ ბუცხრიკიძე

„04“ „08“ 2014 წელი

ეგზ. № 1

მარნეულის მუნიციპალიტეტის  
მიერ 2012-2013 წლებში უძრავი ქონების განკარგვის შესაბამისობის აუდიტის  
ანგარიში

№ 21/00

2014 წელი

## სარჩევი

|                                                                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| მარნეულის მუნიციპალიტეტის მიერ 2012-2013 წლებში უძრავი ქონების განკარგვის შესაბამისობის აუდიტის ანგარიში .....                                            | 3  |
| აუდიტის ობიექტი .....                                                                                                                                     | 3  |
| აუდიტის ძირითადი მიზანი.....                                                                                                                              | 4  |
| ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა.....                                                                                                                      | 4  |
| აუდიტორის პასუხისმგებლობა.....                                                                                                                            | 5  |
| მარნეულის მუნიციპალიტეტის ქონება.....                                                                                                                     | 5  |
| უარყოფითი მოსაზრების საფუძვლები.....                                                                                                                      | 6  |
| არაფინანსური აქტივების აღრიცხვა.....                                                                                                                      | 6  |
| მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვა.....                                                                                        | 7  |
| არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები .....                                                                                                            | 7  |
| შენობა-ნაგებობები .....                                                                                                                                   | 15 |
| მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მიტოვება .....                                                                                            | 15 |
| სამედიცინო დანიშნულების ობიექტების პრივატიზება .....                                                                                                      | 18 |
| ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა .....                                                                                                                | 26 |
| ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საქმიანობა ..... | 30 |
| სხვა მნიშვნელოვანი საკითხების ხაზგასმა .....                                                                                                              | 45 |
| ადგილობრივი ქონების პრივატიზება.....                                                                                                                      | 45 |
| ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ხარვეზები .....           | 46 |
| მასშტაბის შეზღუდვა.....                                                                                                                                   | 49 |
| უარყოფითი მოსაზრება კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შესახებ .....                                                                                         | 49 |
| აუდიტის ანგარიშის გასაჩივრების წესი .....                                                                                                                 | 49 |
| აუდიტის ჯგუფის წევრების ხელმოწერები .....                                                                                                                 | 50 |

## მარნეულის მუნიციპალიტეტის მიერ 2012-2013 წლებში უძრავი ქონების განკარგვის შესაბამისობის აუდიტის ანგარიში

### აუდიტის ობიექტი

მარნეულის მუნიციპალიტეტის მიერ უძრავი ქონების განკარგვის შესაბამისობის აუდიტი ცალკე გამოიყო მუნიციპალიტეტის 2012-2013 წლების საფინანსო-ეკონომიკური საქმიანობის შესაბამისობის აუდიტიდან, ადგილობრივი ქონებისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწების განკარგვის მხრივ არსებული სისტემური და ყოვლისმომცველი დარღვევების გამო.

ქონების განკარგვის შესაბამისობის აუდიტი ძირითადად შეეხო შემდეგ ქონებას:

ა) თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები (ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები, ტროტუარები, ხეივნები, სკვერები და ა.შ.);

აუდიტორული პროცედურებისათვის შეირჩა „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ქონება, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურში.

ბ) სახელმწიფოს მიერ თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონება;

აუდიტორული შემოწმება განხორციელდა სახელმწიფოს მიერ 2007-2013 წლებში მარნეულის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემული ძირითადი და დამატებითი ქონების მართვისა და განკარგვის კუთხით.

გ) სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც განხორციელდა საკუთრების უფლების აღიარება;

აუდიტის ობიექტია მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ შექმნილი შესაბამისი კომისიისაგან 2012-2013 წლების პერიოდში დაკანონებული 463 მიწის ნაკვეთი, კერძოდ: აუდიტორული შერჩევის პროცესში, გენერალური ერთობლიობის

დიდი რაოდენობიდან გამომდინარე, გამოირიცხა ყველა ოპერაციის შერჩევის (100 %-იანი შემოწმება) მეთოდი და მუნიციპალიტეტის კომისიის სანიმუშო გადაწყვეტილებების შეფასების კუთხით გამოყენებულ იქნა აუდიტორული შერჩევის არასტატისტიკური მეთოდი, შემდეგი დამოკიდებულებით:

| კონტროლის ტიპი/ტესტი         | კონტროლის მაღალი საიმედოობა |
|------------------------------|-----------------------------|
| დეტალური კონტროლის ტესტირება | 50 შერჩევა                  |

### აუდიტის ძირითადი მიზანი

დასკვნის გაცემა მარნეულის მუნიციპალიტეტის საქმიანობაზე უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის შესაბამისობის კუთხით.

აუდიტის დასკვნაში აისახა:

- მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობა - საქმიანობის წარმართვა, უძრავი ქონების საკუთრებასა და სარგებლობაში გადაცემის მოთხოვნათა დაცვა, მოქმედი საკანონმდებლო და სხვა ნორმატიული აქტების შესაბამისად.
- აქტივების აღრიცხვის, ეფექტიანი გამოყენებისა და დაცვის მდგომარეობა.

### ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა

აუდიტის ობიექტის ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა ორგანიზაციაში დანერგილი შიდა კონტროლის სისტემის იმგვარი ზედამხედველობა, რომ მარნეულის მუნიციპალიტეტის საქმიანობა შეესაბამებოდეს მოქმედ კანონმდებლობასა და მარეგულირებელ ნორმებს, აგრეთვე ხელმძღვანელი პასუხისმგებელია საქმიანობის ეფექტიანად განხორციელებაზე.

ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები თვითმმართველი ერთეულის უძრავი ქონების ფლობისა და განკარგვის, მისით სარგებლობის დროს ვალდებული არიან დაიცვან თვითმმართველი ერთეულის, როგორც მესაკუთრის, კანონიერი ინტერესები.

გარდა ამისა, ხელმძღვანელი პასუხისმგებელია აუდიტორებისთვის მიწოდებული ინფორმაციის სისწორესა და სისრულეზე.

### აუდიტორის პასუხისმგებლობა

სახელმწიფო აუდიტის სამსახურის პასუხისმგებლობაა, აუდიტის საფუძველზე გამოთქვას მოსაზრება თვითმმართველი ერთეულის საქმიანობის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შესახებ. შესაბამისობის აუდიტი წარმართა უმაღლესი აუდიტორული ორგანოების საერთაშორისო სტანდარტების (ISSAI) შესაბამისად. აღნიშნული სტანდარტებით მოითხოვება აუდიტორების მიერ ეთიკის ნორმების დაცვა, აუდიტის დაგეგმვა და წარმართვა იმგვარად, რომ მიღებულ იქნეს გონივრული რწმუნება მარნეულის მუნიციპალიტეტის საქმიანობა უძრავი ქონების მართვისა და განკარგვის კუთხით შეესაბამება თუ არა მოქმედ კანონმდებლობასა და მარეგულირებელ ნორმებს, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით.

პროფესიული განსჯის საფუძველზე აუდიტორი არჩევს პროცედურებს, რომლებიც მისი მოსაზრებით, საჭიროა აუდიტორული მტკიცებულებების მოსაპოვებლად და აუდიტის ობიექტის საქმიანობაში არსებული უზუსტობებისა და რისკების შესაფასებლად, რაც, თავის მხრივ, გამოწვეულია განზრახ არამართლზომიერი ქმედებით ან შეცდომით.

ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები წარმოადგენს საკმარის და შესაფერის საფუძველს აუდიტორული დასკვნების გასაკეთებლად.

### მარნეულის მუნიციპალიტეტის ქონება

პასუხისმგებელი პირების ინფორმაციით, მარნეულის მუნიციპალიტეტს სახელმწიფო სტრუქტურებიდან საკუთრებაში გადმოეცა შემდეგი სახის მატერიალური აქტივები:

1. 17 ერთეული შენობა-ნაგებობა, ძირითადი ქონების სახით.
2. 90 ერთეული შენობა-ნაგებობა, დამატებითი ქონების სახით.
3. 3 კერძო სამართლის (შპს) სუბიექტის 100 %-იანი წილები.
4. 136 ერთეული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

2014 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, მუნიციპალიტეტის ბალანსზე აღრიცხულია სულ 46371,8 ათასი ლარის არაფინანსური აქტივები, მათ შორის:

შენობა-ნაგებობები: 4581,6 ათასი ლარი.

მანქანა-დანადგარები და ინვენტარი: 995,3 ათასი ლარი.

სხვა ძირითადი აქტივები: 40519,4 ათასი ლარი.

გრძელვადიანი მცირეფასიანი აქტივები: 275,5 ათასი ლარი.

## უარყოფითი მოსაზრების საფუძვლები

### არაფინანსური აქტივების აღრიცხვა

თვითმმართველი ერთეული პასუხისმგებელია არაფინანსური აქტივების პირველად აღრიცხვაზე, ფინანსური ანგარიშგების მომზადებასა და მის სამართლიან წარდგენაზე, მატერიალურად პასუხისმგებელი პირების განსაზღვრასა და ინვენტარიზაციის ჩატარების პერიოდულობის დაცვაზე შემდეგი სამართლებრივი აქტების შესაბამისად:

- საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2007 წლის 28 დეკემბერის №1321 ბრძანება „ბიუჯეტების დაფინანსებაზე მყოფი ორგანიზაციების ბუღალტრული აღრიცხვის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე;

- საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2008 წლის 16 აპრილის №364 ბრძანება „ბიუჯეტების დაფინანსებაზე მყოფი ორგანიზაციების ბუღალტრული ანგარიშგების ფორმების დამტკიცების თაობაზე“;

- საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2010 წლის 30 ივლისის №605 ბრძანება „საბიუჯეტო ორგანიზაციებში ქონების, მოთხოვნებისა და ვალდებულებების ინვენტარიზაციის ჩატარების წესის“ დამტკიცების შესახებ;

- საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2004 წლის 28 ივნისის №511 ბრძანება „საბიუჯეტო ორგანიზაციების პირველადი საბუღალტრო დოკუმენტებისა და სააღრიცხვო რეგისტრების ფორმების“ დამტკიცების თაობაზე.

მარნეულის მუნიციპალიტეტის საქმიანობა ბუღალტრული აღრიცხვისა და არაფინანსური აქტივების მოვლა-შენახვაზე კონტროლის უზრუნველსაყოფად ხასიათდება სისტემური ხარვეზებით, კერძოდ:

➤ არაფინანსური აქტივების აღრიცხვა არ წარმოებს კანონმდებლობით დამტკიცებული ფორმებით.

➤ ძირითად და გრძელვადიან მცირეფასიან აქტივებს არ აქვს მინიჭებული საინვენტარიზაციო ნომრები. განსაზღვრული არ არიან მატერიალურად პასუხისმგებელი პირები, ხელშეკრულებები სრულ მატერიალურ პასუხისმგებლობაზე არ არის გაფორმებული.

➤ მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2012-2013 წლებში მატერიალურ ფასეულობათა ინვენტარიზაციის შესახებ მიღებული გადაწყვეტილების მიუხედავად<sup>1</sup>, სააუდიტო პერიოდში გამგეობის ბალანსზე რიცხული არამატერიალური აქტივების ინვენტარიზაცია არ ჩატარებულა<sup>2</sup>. ამასთან, საკრებულოს მიერ არ არის გათვალისწინებული ინვენტარიზაციის ჩატარების სარეკომენდაციო პერიოდი და ვადები (მ.შ. ორგანიზაციის მატერიალურად პასუხისმგებელი პირების შეცვლისას).

➤ ფინანსურ ანგარიშგებაში არ არის ასახული მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებული, მათ შორის, სახელმწიფოს მიერ 2007- 2012 წლებში უსასყიდლოდ გადმოცემული 14 961,6 ათასი ლარის საერთო ნორმატიული ღირებულების 2311,4 ათასი კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები.

## მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვა

### არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები

➤ ძირითადი და დამატებითი ქონების გადმოცემა მარნეულის თვითმმართველი ერთეულის მუნიციპალურ საკუთრებაში მიმდინარეობდა ეტაპობრივად, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფორმით, მუნიციპალიტეტის

<sup>1</sup> საკრებულოს თავმჯდომარის ბრძანებები №111, 22.02.2012; №1153, 30.12.2013.

<sup>2</sup> 2013 წელს დაგეგმილი ინვენტარიზაციის ვადა გაიზარდა აუდიტორული შემოწმების პერიოდით.

საკრებულოს წერილის საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს/ქონების მმართველის სამართლებრივი აქტების შესაბამისად. მუნიციპალიტეტის საკუთრებად ზოგიერთ შემთხვევაში რეგისტრაციაში გატარებულია ისეთი ობიექტები, რომელთა გადმოცემის შესახებაც სამინისტროს/ქონების მმართველის ბრძანებები ან წერილობითი თანხმობები მუნიციპალიტეტმა ვერ წარმოადგინა.

მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებელი პირების მიერ წარმოდგენილი ინფორმაციის შესაბამისად, 2007-2013 წლებში მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დარეგისტრირებულია სულ 299 ერთეული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ფართობი 236,4 ჰა). აქედან, 163 მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 228,13ა) მუნიციპალიტეტმა ვერ წარმოადგინა სამინისტროს/ქონების მმართველის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი<sup>3</sup> ან თანხმობა<sup>4</sup> ქონების საკუთრებაში გადმოცემის შესახებ. აქედან გამომდინარე, არსებობს რისკი, რომ მუნიციპალიტეტმა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს არ წარუდგინა კანონმდებლობით განსაზღვრული საკმარისი და შესაფერისი დოკუმენტაცია და აღნიშნული მიწის ნაკვეთები მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დარეგისტრირებულია მოქმედი კანონმდებლობის დარღვევით, მხოლოდ გამგეობის ან საკრებულოს მომართველის საფუძველზე. არასწორი საფუძველით რეგისტრირებული მიწებიდან, 2 მიწის ნაკვეთი<sup>5</sup> გაცემულია სხვადასხვა სუბიექტებზე.

მუნიციპალიტეტის ინფორმაციით, საკუთრებაში დარეგისტრირებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გარდა, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მონაცემების მიხედვით, გამოვლინდა პირველადი სახით მუნიციპალურ საკუთრებად რეგისტრირებული დამატებით 15 ერთეული

<sup>3</sup> საქართველოს კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“: მუხლი 3, პუნქტი 6.

<sup>4</sup> საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“: მუხლი 67, პუნქტი 1<sup>4</sup>.

<sup>5</sup> საკადასტრო კოდები: 83.02.01.534; 83.04.10.446; 83.02.05.681.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი<sup>6</sup>. აქედან, 14 მიწის ნაკვეთი<sup>7</sup>, სავარაუდოდ, მუნიციპალიტეტისაგან საჭირო დოკუმენტაციის წარუდგენლობის გამო, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მუნიციპალურ საკუთრებაში დარეგისტრირებულია საკრებულოს თავმჯდომარის (4 შემთხვევა), გამგებლის (5 შემთხვევა) ან ადგილობრივი სამსახურის (5 შემთხვევა) მიმართვების საფუძველზე, რაც, მაღალი რისკით, არ წარმოადგენს რეგისტრაციის საკმარის და შესაფერის საფუძველს.

14 მიწის ნაკვეთიდან, 1 ნაკვეთი<sup>8</sup> მუნიციპალიტეტის მიერ მიტოვებულია სახელმწიფოს სასარგებლოდ. საჯარო რეესტრის ადგილობრივი სამსახურის მიერ მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული დანარჩენი 13 მიწის ნაკვეთის გასხვისება ამონაწერებში უმეტესწილად ნაჩვენებია როგორც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწა, თუმცა ფაქტობრივად, ეს მიწები ნასყიდობის ხელშეკრულებებით გაყიდულია მუნიციპალიტეტის მიერ. მითითებული მიწის ნაკვეთების ნაწილი, სავარაუდოდ, გასხვისებულია კანონმდებლობით დადგენილი ფორმების უფლებელყოფით (საჯარო ან ელექტრონული აუქციონი, პირდაპირი მიყიდვა, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვა), ანაზღაურების გარეშე.

პასუხისმგებელი პირის განმარტებით, მიწის დაკანონება ამ ფორმით განხორციელებულია იმ მესაკუთრეთათვის, რომლებმაც მიწები, შესაბამისი თანხის გადახდით, გამგეობასთან არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების მართვისა და განკარგვის კომისიის გადაწყვეტილებების საფუძველზე შეისყიდეს, რომელმაც ფუნქციონირება 2006 წელს შეწყვიტა და ტექნიკური მიზეზების გამო, საკუთრების უფლების დამადასტურებელი მოწმობების გაცემა ვერ მოხერხდა. აღნიშნულის დასადასტურებლად, მუნიციპალიტეტმა აუდიტის ჯგუფს

<sup>6</sup> საკადასტრო კოდები: 83.02.01.-447; 83.02.01.499; 83.02.01.500; 83.02.01.501; 83.02.01.503; 83.02.01.547; 83.02.01.548; 83.02.01.549; 83.02.01.550; 83.02.01.719; 83.02.18.109; 83.02.18.110; 83.02.19.261; 83.02.23.283; 83.09.02.328.

<sup>7</sup> გარდა მიწის ნაკვეთისა: 83.02.01.-447.

<sup>8</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.01.719.

დოკუმენტაცია წარმოდგინა 3 მიწის ნაკვეთისათვის<sup>9</sup>, თუმცა ეს დოკუმენტები ვერ იძლევა ქონების გასხვისების კანონიერების სრული დასაბუთების შესაძლებლობას.

მუნიციპალიტეტმა ვერ შეძლო მტკიცებულებების წარმოდგენა დანარჩენი 10 მიწის ნაკვეთისათვის<sup>10</sup> (მიწის მართვისა და განკარგვის კომისიის გადაწყვეტილება; საკრებულოს ან გამგეობის სამართლებრივი აქტი; თანხის ჩარიცხვის ქვითრები და სხვ.), რაც დაადასტურებდა მიწების განკარგვის პროცესის ადგილობრივი მმართველობის ლიკვიდირებული ორგანოების მიერ დაწყების რეალობას და სხვა სამართლებრივ საფუძვლებს.

ზემოთ აღნიშნული მიწის ფართობების გასხვისებისა და შემგომი ყიდვა-გაყიდვის პროცესში არის შემთხვევები, როდესაც მყიდველის მხრიდან საჯარო რეესტრში წარმომადგენელი იყო პარვიზ ზეინალოვი, რომელსაც ამავე პერიოდში მარნეულის მუნიციპალიტეტში საჯარო მოხელის თანამდებობა ეკავა.

➤ სავარაუდოდ არასწორად რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებიდან, ნაწილი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით<sup>11</sup> განსაზღვრული ადგილობრივი მნიშვნელობის ქონებას მიეკუთვნება (სასაფლაოები და ტროტუარები), რაზედაც წარმოდგენილი არ არის კანონმდებლობით განსაზღვრული თანხმობები<sup>12</sup>. მიუხედავად იმისა, რომ მუნიციპალიტეტს მიმართვებში მიწების დანიშნულება მითითებული აქვს, საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის მონაცემებში ასეთი მიწების ფუნქცია და დანიშნულება არ ფიქსირდება, რის გამოც არსებობს გარკვეული რისკი, რომ მათი შემდგომი განკარგვა მოხდეს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შეზღუდვების გარეშე. მიზანშეწონილია, რომ მუნიციპალიტეტმა სათანადო ღონისძიებები გაატაროს სარეგისტრაციო მონაცემების დაზუსტების მიზნით და მომავალშიც არ დაუშვას ამ ტიპის ქონების დანიშნულების გარეშე რეგისტრაციის ფაქტები.

<sup>9</sup> საკადასტრო კოდები: 83.02.18.109; 83.02.18.110; 83.02.23.283.

<sup>10</sup> საკადასტრო კოდები: 83.02.01.499; 83.02.01.500; 83.02.01.501; 83.02.01.503; 83.02.01.547; 83.02.01.548; 83.02.01.549; 83.02.01.550; 83.02.19.261; 83.09.02.328.

<sup>11</sup> აღნიშნული კანონის მუხლი 2, პუნქტი 5.

<sup>12</sup> საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“: მუხლი 67, პუნქტი 1<sup>4</sup>.

➤ მუნიციპალურ საკუთრებაში რეგისტრირებული 299 მიწის ნაკვეთიდან, მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებელი პირების განმარტებით<sup>13</sup>, განუკარგავია 72 ერთეული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (სასაფლაოების, პარკებისა და ტროტუარების გარდა). აქედან, 27 ნაკვეთი მდებარეობს ფონიჭალა-მარნეულის საავტომობილო გზის ღერძიდან 100-მეტრიან ზოლში, სადაც მიწების გასხვისება და გზისპირა ინფრასტრუქტურის ობიექტების განთავსებაზე ნებართვების გაცემა საქართველოს მთავრობის განკარგულებით<sup>14</sup>, დროებით შეჩერებულია.

დარჩენილი 45 მიწის ნაკვეთის<sup>15</sup> ნორმატიული ფასი 462 ათას ლარამდეა (მთლიანი ფართობი 24949 კვ.მ.). მათ შორის, 9 მიწის ფართობის გასხვისების მიზნით გამოცხადებული აუქციონები უარყოფითი შედეგებით დასრულდა, თუმცა მუნიციპალიტეტს განმეორებითი აუქციონები არ ჩაუტარებია.

განუკარგავი მიწის ნაკვეთები ძირითადად ქ. მარნეულის ცენტრში მდებარეობს და დატვირთულ ტერიტორიებს წარმოადგენს (ავტოსადგომი, ავტოსადგური, სავაჭრო ობიექტი და სხვ.). ვიზუალური დათვალიერებით, ეს ფართობები დაკავებული აქვთ არაუფლებამოსილ პირებს, იყენებენ კომერციული საქმიანობისათვის, ხოლო მიწის ნაკვეთით სარგებლობისათვის შესაბამის საფასურს ბიუჯეტში არ იხდიან. მათ შორის, მუნიციპალურ საკუთრებაში რჩება კონკრეტული დაინტერესებული პირების განცხადების საფუძველზე, საკრებულოს მოთხოვნით, სახელმწიფოდან გადმოცემული მიწის ნაკვეთებიც და მათ გასაცემად აუქციონები არ ჩატარებულა. მაგალითად:

2013 წლის 25 ივლისს საკრებულოს განცხადებით მიმართა მოქალაქემ, რომელმაც რუსთაველის ქუჩაზე მოითხოვა 240 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლებით გამოყოფა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი<sup>16</sup> რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად, რომელიც სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანების<sup>17</sup> საფუძველზე 2013 წლის 30 ოქტომბერს

<sup>13</sup> ეკონომიკური განვითარებისა და მუნიციპალური ქონების მართვის სამსახურის ცნობა 2006 - 2014 წლებში ეკონომიკის სამინისტროს მიერ გადმოცემული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების შესახებ.

<sup>14</sup> №104, 18.02.2009.

<sup>15</sup> ეკონომიკური განვითარებისა და მუნიციპალური ქონების მართვის სამსახურის ცნობა 2006 - 2014 წლებში ეკონომიკის სამინისტროს მიერ გადმოცემული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების შესახებ.

<sup>16</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.17.355.

<sup>17</sup> ბრძანება №1/1-856, 02.10.2013.

დარეგისტრირდა მუნიციპალურ საკუთრებად, თუმცა მუნიციპალიტეტმა მიწის შემდგომი განკარგვისათვის არანაირი ღონისძიება აღარ განახორციელა. აუდიტის ჯგუფის წევრების მიერ, მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებელ პირებთან ერთად, აღნიშნული ტერიტორია ადგილზე გადამოწმდა და დადგინდა, რომ აქ ფაქტობრივად, მეზობელ ქვეყნებთან დამაკავშირებელი ავტოსადგური ფუნქციონირებს. საგულისხმოა, რომ ამ მიწის ფართობის მიმდებარე 2 მიწის ნაკვეთი<sup>18</sup> მუნიციპალურ საკუთრებად რეგისტრირებულია საკრებულოს 2011 წლის 14 ივლისის მომართვის საფუძველზე, არ განკარგულა და ისინიც ავტოსადგურის ფუნქციონირებისათვის გამოიყენება.

მუნიციპალიტეტის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსი მითითებული 240 კვ.მ და აგრეთვე, სხვა კონკრეტული მიწის ნაკვეთების შემდგომი განკარგვის შესახებ საკრებულოს მოხსენებითი ბარათის ფორმით მიმართავდა, რაც ძირითადად რეაგირების გარეშე რჩებოდა.



მუნიციპალიტეტმა 2008 წლის 24 აპრილს, 10 წლის ვადით იჯარით გასცა 4,685 ათასი კვ.მ საერთო ფართობის 13 მიწის ნაკვეთი, რომლებიც სავაჭრო

<sup>18</sup> საკადასტრო კოდები: 83.02.17.248 – 90 კვ.მ; 83.02.17.236 – 159 კვ.მ.

ობიექტების ირგვლივ ავტომანქანების პარკირებისათვის გამოიყენებოდა. წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 15,3 ათას ლარს. საიჯარო ხელშეკრულება შეწყვეტილია 2009 წლის 18 სექტემბერს და მას შემდეგ ამ მიწის ნაკვეთების განკარგვა აღარ მომხდარა, თუმცა საკრებულოს მიერ ამჟამად დადგენილი იჯარის ქირის გათვალისწინებით, წლიური საიჯარო ქირის ოდენობა 70,3 ათასი ლარი<sup>19</sup> იქნებოდა. აუდიტის ჯგუფის წევრებისა და მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებელი პირების ვიზუალური დათვალიერებით, ეს ტერიტორიები დღესაც ფასიანი ავტოსადგომებია, რომელთაც არაუფლებამოსილი პირები განკარგავენ. ანალოგიური მდგომარეობაა იმავე დანიშნულებით გამოყენებულ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწებზეც.



2013 წელს, სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ წერილის<sup>20</sup> საფუძველზე, მუნიციპალურ საკუთრებად დარეგისტრირდა 39 კვ.მ მიწის ნაკვეთი<sup>21</sup>, რომელიც ქ. მარნეულში ბაზრის შიდა ტერიტორიაზე მდებარეობს და მუნიციპალიტეტიდან აღარ განკარგულა. ადგილზე დათვალიერებით, მითითებული

<sup>19</sup>  $4685 \times 15 = 70275$  ლარი.

<sup>20</sup> 2013 წლის 27 ნოემბრის №5/36852 წერილი.

<sup>21</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.05.893.

მიწის ნაკვეთი სავარაუდოდ თავისუფალი არ იყო და არაუფლებამოსილი პირები სავაჭრო საქმიანობისათვის იყენებდნენ.

სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ ბრძანების<sup>22</sup> საფუძველზე, მუნიციპალურ საკუთრებად დარეგისტრირდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში მდებარე 621 კვ.მ მიწის ნაკვეთი<sup>23</sup>, რომელზეც განთავსებული შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობი 67 კვ.მ შეადგენს. აღნიშნული ობიექტი განკარგული არ არის, მაგრამ ადგილზე დათვალიერებით აღმოჩნდა, რომ ნაკვეთზე არსებულ შენობას არაკანონიერად ფლობდა კერძო პირი.



მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებელმა პირებმა ვერ წარმოადგინეს დასაბუთებული მიზეზები და გარემოებები, მაღალი ლიკვიდურობის მიუხედავად, რატომ არ ხდება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების დადგენილი წესებით განკარგვა და ასევე, მტკიცებულებები მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული მიწების უკანონო მოსარგებლეთა მიმართ გატარებული ღონისძიებების შესახებ.

<sup>22</sup> 2013 წლის 3 ივნისის №1/1-371 ბრძანება.

<sup>23</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.23.533.

## შენობა-ნაგებობები

პასუხისმგებელი პირების ინფორმაციით, მარნეულის მუნიციპალიტეტს სახელმწიფო სტრუქტურებიდან დამატებითი ქონების სახით საკუთრებაში გადმოეცა 90 ერთეული შენობა-ნაგებობა. აქედან განუკარგავია 10 ობიექტი<sup>24</sup> (ფინური და საცხოვრებელი სახლები ფერმის შენობები, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები და სხვ.), რომელზედაც კანონმდებლობით განსაზღვრული შემდგომი განკარგვის პროცედურები (პრივატიზაცია, სარგებლობის ფორმით გადაცემა, დანიშნულების შეცვლა) არ დაგეგმილა და არ განხორციელებულა. ფინური სახლის ტიპის 2 შენობაში ოჯახებია შესახლებული.

აღნიშნული შენობა-ნაგებობები სოფლების დასახლებული პუნქტების ტერიტორიაზე მდებარეობს. მოსახლეობისა და კერძო სამართლის სუბიექტების მხრიდან სავარაუდო დაინტერესების პირობებში, ობიექტები სიძველის გამო ნადგურდება, ხოლო მუნიციპალიტეტმა ვერ წარმოადგინა გეგმა მათი შემდგომი გამოყენების შესახებ.

## მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მიტოვება

მუნიციპალიტეტის მხრიდან არის დადგენილი წესით გადმოცემული უძრავი ქონების ნაწილის მიტოვების შემთხვევები. მიტოვებები განხორციელებულია მოტივაციის გარეშე, სახელმწიფოსა და კერძო პირების სასარგებლოდ ან სარეგისტრაციო სამსახურში გაუქმებულია რეგისტრირებული მონაცემები. მაგალითად:

- სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული, ქ. მარნეულში მდებარე 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთი<sup>25</sup>, საკრებულოს თავისივე თხოვნის საფუძველზე გადმოეცა მუნიციპალურ საკუთრებაში. ეს ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაში გატარდა 2012 წლის 14 მაისს. მეორე დღესვე, საკრებულოს თავმჯდომარეს განცხადებით მიმართა მოქალაქე გულიკო წიფიანმა და მოითხოვა აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე რეგისტრაციის გაუქმება, რადგან იგი ხელს უშლიდა მისი გარდაცვლილი

<sup>24</sup> ეკონომიკური განვითარებისა და მუნიციპალური ქონების მართვის სამსახურის ინფორმაცია მუნიციპალიტეტში სააუდიტო პერიოდში უსასყიდლოდ გადაცემული არაფინანსური აქტივების შესახებ.

<sup>25</sup> ნაკვეთის კოდი: 83.02.05.729.

მეუღლის, თენგიზ ნავერიანის საკუთრებაში არსებული 300 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაკანონებას, რეგისტრირებულ მონაცემებთან ზედდების გამო. საკრებულოს 2012 წლის 25 მაისის №109 განკარგულების საფუძველზე, საკუთრებაში არსებული 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული ჩანაწერები გაუქმდა, რის შემდეგაც გ. წიფიანმა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში დაირეგისტრირა. რაც შეეხება გ. წიფიანის მეუღლის - თენგიზ ნავერიანის სახელზე რიცხულ 300 კვ. მ ფართობს<sup>26</sup>, როგორც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, მარნეულის რაიონის გამგეობის 2001 წლის 27 ივლისის №8/6 დადგენილების საფუძველზე, სარგებლობის ფორმით გადაეცა თ. ნავერიანს, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. 2012 წლის 20 თებერვალს საჯარო რეესტრის მიერ მომზადებულ ამონაწერში კი ეს პიროვნება უკვე მესაკუთრედაა მითითებული, რაც დამატებით გარკვევას/დაზუსტებას საჭიროებს.

- მარნეულის მუნიციპალიტეტის შულავერის ტერიტორიულ ერთეულში არსებული უძრავი ქონება<sup>27</sup> 2010 წლის 18 იანვარს რეგისტრირებული იყო სახელმწიფო საკუთრებად, რომელიც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2010 წლის 14 მაისის №1-1/772 ბრძანებით მუნიციპალურ საკუთრებად დარეგისტრირდა. საკრებულოს 2013 წლის 29 ნოემბრის №257 განკარგულებით საჯარო რეესტრში აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ჩანაწერები გაუქმდა და მოქალაქე ფიქრატ ჰუსეინოვს უფლება მიეცა მიეღო მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება. მუნიციპალიტეტმა ვერ წარმოადგინა მტკიცებულებები, რომელი საკანონმდებლო ნორმით მოხდა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების კერძო პირის სასარგებლოდ მიტოვება.

- საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 27 იანვრის №04-1/136 წერილით, მოტივაციის გარეშე მოთხოვნილია 2010 წლის 31 მაისს საკუთრებაში გადმოცემული 704 კვ.მ მიწის ნაკვეთის<sup>28</sup> მიტოვება, რომელიც ქ. მარნეულში, გოგებაშვილის ქუჩაზე მდებარეობს. აღნიშნული მომართვის საფუძველზე, საჯარო რეესტრმა მიწა 2012 წლის 3 თებერვალს რეგისტრაციაში გაატარა სახელმწიფო საკუთრებად, ხოლო იმავე

<sup>26</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.05.-437.

<sup>27</sup> საკადასტრო კოდი: 83.09.13.040; მიწა - 767 კვ.მ; შენობა-ნაგებობა - 89 კვ.მ.

<sup>28</sup> ნაკვეთის კოდი: 83.02.01.727.

წლის 9 თებერვლის ამონაწერის მიხედვით, დამატებითი საფუძვლის გარეშე საერთოდ გააუქმა რეგისტრაცია.

- 94 კვ.მ მიწის ნაკვეთი<sup>29</sup> ქ. მარნეულში მუნიციპალურ საკუთრებად რეგისტრირებულია საკრებულოს თავმჯდომარის 2011 წლის 14 ივლისის №04-1/1177 მომართვის საფუძველზე, ხოლო მიტოვებულია საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 3 თებერვლის №04-1/536 წერილის თანახმად. მოტივი დასაბუთებული არ არის. აღნიშნული წერილის საფუძველზე რეგისტრაცია საერთოდ გაუქმებულია და აუდიტის ჯგუფმა ვერ მოიპოვა მტკიცებულება თუ ვინ განკარგავს მიწის ნაკვეთს ქალაქის პრესტიჟულ ადგილზე.

- საკრებულოს 2012 წლის 10 იანვრის №04-1/38 წერილობითი თხოვნის საფუძველზე, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბრძანებით<sup>30</sup>, მუნიციპალიტეტს ქ. მარნეულში დამატებითი ქონების სახით და შემდგომი პრივატიზების მიზნით, გადაეცა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება<sup>31</sup>. საჯარო რეესტრში ქონება დარეგისტრირდა 2012 წლის 4 მაისს და ნაცვლად პრივატიზებისა, მოტივაციის გარეშე, საკრებულოს 2012 წლის 11 სექტემბრის №04-1/1435 მომართვის საფუძველზე დაუბრუნდა სახელმწიფოს, რომელიც შემდგომში ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულებით, 2012 წლის 3 ოქტომბერს გადაეცა მოქ. დავით ქოროღლიშვილს.

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს ბრძანებით<sup>32</sup>, მუნიციპალიტეტს დამატებითი ქონების სახით გადაეცა ქ. მარნეულში, 26 მაისის ქუჩაზე მდებარე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება<sup>33</sup>, რომელმაც სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრაცია გაიარა 2011 წლის 1 დეკემბერს. მეორე დღესვე, საკრებულოს №04-1/2018 მომართვის საფუძველზე, ყოველგვარი მოტივაციის გარეშე, ქონება მიტოვებულია სახელმწიფო საკუთრებად.

- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს

<sup>29</sup> ნაკვეთის კოდი: 83.02.17.235.

<sup>30</sup> 2012 წლის 23 აპრილის ბრძანება №1-1/1032.

<sup>31</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.19.170 ; მიწა - 1947 კვ.მ; შენობა-ნაგებობა - 886 კვ.მ (ყოფილი პოლიციის შენობა).

<sup>32</sup> 2011 წლის 16 ნოემბრის ბრძანება №1-1/2386.

<sup>33</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.18.126; მიწა - 3483 კვ.მ.; შენობა-ნაგებობა - 1150 კვ.მ.

ბრძანებით<sup>34</sup>, მარნეულის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში გადაეცა სოფ. მოლაოღლიში მდებარე 5,0 ათასი კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი<sup>35</sup>, რომელმაც რეგისტრაცია გაიარა 2012 წლის 14 მაისს. მიუხედავად ამისა, 2012 წლის 8 მაისს ამ ქონების პრივატიზება განახორციელა სამინისტრომ, მაგრამ აუქციონში გამარჯვებულ მესაკუთრეს სარეგისტრაციო სამსახურმა რეგისტრაციაზე უარი უთხრა იმ მოტივით, რომ ქონება მუნიციპალურ საკუთრებას წარმოადგენდა. ამის შემდგომ, მუნიციპალიტეტთან შეთანხმების გარეშე, სამინისტრომ ახალი ბრძანებით<sup>36</sup> ბათილად ცნო ამ საკითხთან დაკავშირებით მიღებული წინა ბრძანება და სთხოვა მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურს, ცვლილება შეეტანათ საჯარო რეესტრის ამონაწერში და გაეუქმებინათ აღნიშნულ ქონებაზე მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო სამსახურმა უფლების გაუქმების შემდეგ მესაკუთრედ დაარეგისტრირა ამ მიწის ნაკვეთის პრივატიზებაზე გამართულ აუქციონში გამარჯვებული სუბიექტი.

### სამედიცინო დანიშნულების ობიექტების პრივატიზება

საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 5 მარტის №05/03/03 განკარგულებით, შპს „მარნეულის ჰოსპიტალს“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, 1 (ერთი) მილიონ ლარად გადაეცა მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შპს „მარნეულის სარაიონთაშორისო საავადმყოფოს“ და შპს „მარნეულის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანების“ 100%-იანი წილები. განკარგულების თანახმად, მყიდველი ვალდებული იყო გადაცემული ქონების ბაზაზე, სამედიცინო ცენტრის მოწყობის მიზნით განეხორციელებინა არანაკლებ 300 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიცია. ამასთანავე, ხელშეკრულების გაფორმებამდე საპრივატიზებო პირობის შესრულების უზრუნველსაყოფად წარედგინა განსახორციელებელი ინვესტიციის არანაკლებ 10%-ის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია.

<sup>34</sup> 2012 წლის 30 აპრილის №1-1/1082 ბრძანება.

<sup>35</sup> საკადასტრო კოდი: 83.16.03.613.

<sup>36</sup> 2012 წლის 27 ივლისის №1-1/1578 ბრძანება.

პრეზიდენტის განკარგულების შესრულების მიზნით, მარნეულის მუნიციპალიტეტის გამგეობას უნდა განეხორციელებინა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები. მარნეულის მუნიციპალიტეტმა აუდიტის ჯგუფს ვერ მიაწოდა მტკიცებულება, შპს „მარნეულის ჰოსპიტალმა“ წარმოადგენა თუ არა პრეზიდენტის ბრძანებულებით გათვალისწინებული უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია. მიუხედავად ამისა, საკრებულოს თავმჯდომარესა და შპს „მარნეულის ჰოსპიტალის“ წარმომადგენელს შორის გაფორმდა ნასყიდობის 2 ხელშეკრულება, ამასთანავე პრეზიდენტის განკარგულებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო და ინვესტიციის განსახორციელებლად საჭირო თანხების ოდენობა მუნიციპალიტეტმა ხელშეკრულებებში თავისი შეხედულებისამებრ გადაანაწილა:

- 2012 წლის 1 მაისს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „მარნეულის სარაიონთაშორისო საავადმყოფოს“ 100%-იანი წილის შესყიდვაზე. მყიდველს უნდა გადაეხადა საპრივატიზებო საფასური, 400 ათასი ლარი და განეხორციელებინა არანაკლებ 100 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიცია.

- 2012 წლის 3 მაისს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „მარნეულის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანების“ 100%-იანი წილის შესყიდვაზე. მყიდველს უნდა გადაეხადა საპრივატიზებო საფასური 600 ათასი ლარი და განეხორციელებინა არანაკლებ 200 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიცია.

მოგვიანებით აღნიშნულ განკარგულებაში შევიდა ცვლილებები<sup>37</sup>, რომლის მიხედვითაც საპრივატიზებო თანხიდან 400 ათასი ლარი შპს „მარნეულის ჰოსპიტალს“ უნდა ჩაერიცხა მისივე მონაწილეობით შედგენილ სამმხრივ ხელშეკრულებაში მითითებული სამუშაოს მწარმოებელი ორგანიზაციის საბანკო ანგარიშზე, რომელსაც ამ ხელშეკრულებაში მონაწილე მარნეულის მუნიციპალიტეტი განსაზღვრავდა. საკრებულოს გადაწყვეტილების თანახმად, მყიდველის მიერ სამუშაოების შემსრულებლისათვის ჩარიცხული თანხებით დაფინანსდა კასუმლოს ტერიტორიულ ერთეულში სასმელი წყლის სისტემის მშენებლობა-რეაბილიტაცია.

<sup>37</sup> საქართველოს პრეზიდენტის 2012 წლის 19 სექტემბრის №19/09/01 განკარგულების საფუძველზე.

ამდენად, 400 ათასი ლარი არ მოხვდა თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში, რითაც დაირღვა კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები.<sup>38</sup>

მუნიციპალიტეტის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტებით ირკვევა, რომ შპს „მარნეულის ჰოსპიტალს“ ჯეროვნად არ შეუსრულებია ნაკისრი ვალდებულებები, კერძოდ:

✓ ხელშეკრულებების პირობების შესაბამისად, საპრივატიზებო თანხა - 600 ათასი ლარი უნდა ჩარიცხულიყო 2012 წლის 3 ივნისამდე. შპს „მარნეულის ჰოსპიტალმა“ თანხა სრულად ჩარიცხა ორი თვის დაგვიანებით – 2 აგვისტოს. ხელშეკრულებების პირობების თანახმად, მას დაერიცხა პირგასამტეხლო 34,8 ათასი ლარის ოდენობით, რაც მხარეს არ გადაუხდია. მუნიციპალიტეტი არ იყენებს ხელშეკრულების 4.2 პუნქტით განსაზღვრულ უფლებამოსილებას, რაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების განმეორებით შეუსრულებლობის და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში, ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლას და პრივატიზებული ქონების დაბრუნებას ითვალისწინებს.

✓ წყალსადენის მშენებლობა-რეაბილიტაციის დაფინანსებისათვის საჭირო თანხებიდან (397,8 ათასი ლარი) ჩარიცხა მხოლოდ პირველი ეტაპის თანხა (119,3 ათასი ლარი) და ისიც დაგვიანებით<sup>39</sup>, ხოლო დანარჩენი უნდა ჩარიცხულიყო 2012 წლის 25 დეკემბრამდე, რაც არ შესრულდა. სამუშაოს შემსრულებელი ინდემწარმე, დემურ შუკაკიძე საკრებულოს მიმართ განცხადებაში<sup>40</sup> აღნიშნავს, რომ შესაბამისი ანაზღაურების არ ჩარიცხვის გამო სამშენებლო სამუშაოები ყოვნდება და ითხოვს თანხის დროულ ჩარიცხვას. გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და მუნიციპალური ქონების მართვის სამსახურის უფროსი ადასტურებს განცხადებაში მოყვანილ ფაქტებს და ითხოვს შემდგომ რეაგირებას<sup>41</sup>. კანონმდებლობით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების ნაცვლად,

<sup>38</sup> „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის მიხედვით, თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე ქონებრივი უფლებების განხორციელების შედეგად შემოსულ თანხებს უფლებამოსილი ორგანო/წარმომადგენელი მთლიანად მიმართავს ამ თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში.

<sup>39</sup> 27 ნოემბერს, 1 ნოემბრის ნაცვლად.

<sup>40</sup> 12.12.2012 .

<sup>41</sup> წერილი №102, 13.12.2012.

საკრებულოს გადაწყვეტილებით საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვადა შპს „მარნეულის ჰოსპიტალს“ 4 თვის ვადით გაუგრძელდა<sup>42</sup>.

ვადის გადაწევის მიუხედავად, შპს „მარნეულის ჰოსპიტალმა“ ისევ არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და 25 აპრილის ნაცვლად წყალსადენის მშენებლობის ღირებულება სრულად ანაზღაურა 2013 წლის 2 ივლისს<sup>43</sup>. მუნიციპალიტეტს ხელშეკრულების 4.2 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილება არც ამ შემთხვევაში გამოუყენებია. ანაზღაურების ჩარიცხვის ვადების დარღვევამ სამუშაოების დაგვიანება გამოიწვია, რადგან ობიექტის მშენებლობა დაიწყო 2012 წლის 26 ოქტომბერს და აუდიტის მიმდინარეობის პერიოდში დასრულებული უნდა ყოფილიყო, მაგრამ მასზე მიღება-ჩაბარების აქტი არ გაფორმებულა. კასუმლოს ტერიტორიული ერთეულის რწმუნებულთან გასაუბრებით დადგინდა, რომ სასმელი წყლის სისტემა არ ფუნქციონირებს.

✓ შპს „მარნეულის ჰოსპიტალმა“ საინვესტიციო პრობემების შესრულებაზე წერილით<sup>44</sup> მიმართა საკრებულოს და წარუდგინა შპს - B.M.G. Consulting-ის<sup>45</sup> აუდიტორული დასკვნა, რომელიც ადასტურებდა 501, 2 ათასი ლარის ინვესტიციის განხორციელებას.

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სხდომამ, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, ცნობად მიიღო, რომ შპს „მარნეულის ჰოსპიტალმა“ საინვესტიციო ვალდებულებები სრულად განახორციელა. აღსანიშნავია, რომ პასუხისმგებელ პირებს არ მოუხდენიათ ფაქტობრივად განხორციელებული ინვესტიციის დოკუმენტური და ადგილზე გადამოწმება. მუნიციპალიტეტმა აუდიტის ჯგუფს ასევე ვერ წარმოუდგინა მტკიცებულებები, რომლის საფუძველზეც მყიდველის მიერ განხორციელებული ინვესტიციის რეალობაში დარწმუნდა.

აღსანიშნავია, რომ შპს „მარნეულის ჰოსპიტალის“ მიერ ქვემოთ მითითებული საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი მასალები არ წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებას და მაღალი ალბათობით არ იძლევა ჯამური

<sup>42</sup> საკრებულოს 2013 წლის 21 იანვრის №13 განკარგულება.

<sup>43</sup> შპს „მარნეულის ჰოსპიტალის“ წერილი №6, 02.07.2013.

<sup>44</sup> საკრებულოში რეგისტრაციის ნომერი და თარიღი: №08/4156, 03.10.2012.

<sup>45</sup> სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებულია 2012 წლის 13 თებერვალს.

საინვესტიციო პრობის განხორციელების ცალსახა შეფასების საშუალებას<sup>46</sup>. კერძოდ:

- 364,8 ათასი ლარის ინვესტიციის განხორციელების მტკიცებულებად ჩათვლილია შპს „მარნეულის ჰოსპიტალსა“ და შპს - „ეი ბი ემ მედიკალს“ შორის გაფორმებული შეთანხმება, აღნიშნული ღირებულების მაგნიტურ-რეზონანსული ტომოგრაფის გადაცემაზე და შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი. თუმცა არ არის წარმოდგენილი შესყიდვის დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი და დაუდგენელია, რა ფორმით გადაეცა ინვესტორს აქტივი.

- 94 ათასი ლარის ინვესტიციის განხორციელების მტკიცებულებად ჩათვლილია შპს „მარნეულის ჰოსპიტლის“ პარტნიორთა კრების ოქმები, საწესდებო კაპიტალის გაზრდის გადაწყვეტილების შესახებ და შესაბამისი სალაროს შემოსავლის ორდერები<sup>47</sup>. ამასთან, სალაროში შეტანილი თანხების ხარჯვის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია წარმოდგენილი არ არის და აქედან გამომდინარე, დაუდგენელია თანხები რეალურად ინვესტიციას წარმოადგენდა თუ დაიხარჯა ორგანიზაციის მიმდინარე მიზნებისათვის.

- 19,9 ათასი ლარის ინვესტიციის განხორციელების მტკიცებულებად ჩათვლილია საიჯარო ხელშეკრულება შპს „ახალ მზერასთან“ მეიჯარის - შპს „მარნეულის ჰოსპიტლის“ მიერ შენობა-ნაგებობის ფართობის გადაცემის შესახებ, რომლის თანახმად მოიჯარემ იჯარით მიღებული სარგებლის საზღაურად განახორციელა ფართობის 19,9 ათასი ლარის ღირებულების სარემონტო სამუშაოები.

✓ კერძო აუდიტის დასკვნის გათვალისწინებით, მუნიციპალიტეტმა შპს „მარნეულის სარაიონთაშორისო საავადმყოფოსა“ და შპს „მარნეულის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკურ გაერთიანებაში“ განხორციელებული ინვესტიციის მოცულობა ჯამურად შეაფასა, მაშინ, როდესაც გაფორმებულია ნასყიდობის 2 ხელშეკრულება და მათში აღნიშნულია თითოეულ ობიექტზე განსახორციელებელი ინვესტიციის კონკრეტული ოდენობა.

წარმოდგენილი დოკუმენტაციის გათვალისწინების პირობებშიც კი, შპს „მარნეულის სარაიონთაშორისო საავადმყოფოში“ განხორციელებულმა ინვესტიციამ

<sup>46</sup> განხორციელებულ ინვესტიციად შეიძლება ჩაითვალოს შპს „მარნეულის ჰოსპიტლის“ მიერ სადიალიზო ოსმოსის აპარატის შეძენა, ღირებულებით 22,5 ათასი ლარი.

<sup>47</sup> თანხები ჩარიცხულია არა ინვესტორის - შპს „მარნეულის ჰოსპიტლის“, არამედ ერთ-ერთი დამფუძნებლის სახელით.

შეადგინა 30,6 ათასი ლარი<sup>48</sup>, ხოლო ინვესტორს, 2012 წლის 1 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, უნდა განხორციელებინა არანაკლებ 100 ათასი აშშ დოლარის (კურსით, დაახლოებით 164 ათასი ლარი) ღირებულების ინვესტიცია. აქედან გამომდინარე, მყიდველს, ხელშეკრულების პირობების თანახმად, უნდა დაკისრებოდა პირგასამტეხლო დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0,1%-ის ოდენობით. შესაბამისად, შპს „მარნეულის ჰოსპიტალს“, ინვესტიციის განხორციელების ვადის დასრულებიდან - 2012 წლის 31 ოქტომბრიდან, უნდა დარიცხვოდა თვეში დაახლოებით 4 ათასი ლარი, ჯარიმის სახით<sup>49</sup>.

✓ ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმების შემდგომ, ცვლილებები განხორციელდა მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებულ ორივე შპს-ის სამეწარმეო რეესტრის მონაცემებში და მათი 100%-იანი წილი გადაეცა შპს „მარნეულის ჰოსპიტალს“, წილზე საკუთრების უფლების შეზღუდვით. იმ პირობებში, როდესაც შპს „მარნეულის ჰოსპიტალს“ გადასახდელი ჰქონდა პირგასამტეხლო 34,8 ათასი ლარის ოდენობით და 300 ათასი აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება შესაბამის დაზუსტებას საჭიროებდა, მუნიციპალიტეტის საკრებულომ 2012 წლის 22 ოქტომბრის №15 საოქმო გადაწყვეტილებით<sup>50</sup> და №08-1/1857 წერილით<sup>51</sup> ფაქტობრივად გასცა ვალდებულების სრულად შესრულების წერილობითი დადასტურება. აღნიშნული დოკუმენტაცია საჯარო რეესტრის სამსახურისათვის, 2012 წლის 3 მაისის ხელშეკრულების 2.3.1 პუნქტის შესაბამისად, სავარაუდოდ, ვალდებულების გაუქმების, ანუ წილზე საკუთრების უფლების შეზღუდვის მოხსნის რეგისტრაციის საფუძველი გახდა. აქედან გამომდინარე, სამეწარმეო რეესტრის 2012 წლის 13 დეკემბრის ამონაწერის მიხედვით, შპს „მარნეულის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანების“ წილზე შპს „მარნეულის ჰოსპიტალს“ უკვე მოხსნილი აქვს შეზღუდვის უფლება, ხოლო 2013 წლის 27 დეკემბრის ამონაწერის მიხედვით, უკვე ამ წილის მთლიანი მფლობელი ისრაელის სახელმწიფოს მოქალაქეა.

<sup>48</sup> 19,9 ათასი ლარი - სარემონტო სამუშაოები, 10,7 ათასი ლარი - სალაროში შეტანილი თანხა.

<sup>49</sup>  $(164000 - 10600) \times 0,1\% = 133,4$  ლარი.

<sup>50</sup> საოქმო გადაწყვეტილება ინვესტიციის განხორციელების შესახებ.

<sup>51</sup> ცნობა საპრივატიზებო თანხის - 600 ათასი ლარის გადახდის შესახებ.

✓ საკუთრების უფლების შეზღუდვის გარდა, მუნიციპალიტეტმა საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურისაგან არ მოითხოვა შპს „მარნეულის სარაიონთაშორისო საავადმყოფოსა“ და შპს „მარნეულის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანების“ საწესდებო კაპიტალში შეტანილი ქონების გასხვისების შეზღუდვა/დაყადაღება, რომელიც წილის გასხვისებამდე სამედიცინო საქმიანობისათვის გამოიყენებოდა. სავარაუდოდ, ქონებრივი შეზღუდვის არარსებობის პირობებში, შპს „მარნეულის ჰოსპიტალს“ საშუალება მიეცა მოეხდინა სამედიცინო დაწესებულებების ქონების (შენობა-ნაგებობები, მიწები) განკარგვა და რეალიზება, სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულებამდე. კერძოდ:

შპს „მარნეულის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანების“ მთელი ქონება, მუნიციპალიტეტის თანხმობის გარეშე, 2012 წლის 31 ივლისის ხელშეკრულებით სს „თიბისი ბანკის“ მიერ დატვირთულია იპოთეკით (სავარაუდოდ, ამ ხელშეკრულებით აღებული სესხით იქნა უზრუნველყოფილი 2012 წლის 1 აგვისტოს საპრივატიზებო საფასურის გადახდა.). ინვესტორის მიერ ქონების ნაწილის გაყიდვის შემდეგ, იპოთეკის ვალდებულება გადავიდა ახალ მესაკუთრეებზე.

*ინვესტორის მიერ სამედიცინო მომსახურების ხარისხის გაუმჯობესებისა და სახელმწიფო პროგრამების შეუფერხებლად მომსახურების ვალდებულების აღების მიუხედავად<sup>52</sup>, გასხვისებულია შპს „მარნეულის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანების“ დაქვემდებარებაში არსებული მუნიციპალიტეტის ტერიტორიულ ერთეულებში (სოფლებში) მდებარე ყველა სამედიცინო დაწესებულება (მიწა და შენობა-ნაგებობები), მათ შორის: 1 - სასოფლო საავადმყოფო, 1 - სასოფლო საავადმყოფო-პოლიკლინიკა, 7 - სასოფლო საექიმო ამბულატორია. ტერიტორიული ერთეულების რწმუნებულების ინფორმაციით, მოსახლეობა აქტიურად ითხოვს სამედიცინო დაწესებულებების საქმიანობის განახლებას.*

შპს „მარნეულის ჰოსპიტალის“ დირექტორის 2013 წლის 21 მარტის წერილის მიხედვით, ინვესტორმა აიღო ვალდებულება, რომ სოფ. ალგეთში, კაჩაგანსა და დამია-გეურარხში ააშენებდა ახალ, თანამედროვე ტიპის ამბულატორიებს,

<sup>52</sup> წერილი მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სახელზე №2/7, 22.10.2012.

რომლებიც 2013 წლის შემოდგომაზე გაიხსნებოდა. ეს პირობა შეუსრულებელია და მშენებლობა დაწყებულიც კი არ არის<sup>53</sup>.

შპს „მარნეულის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანების“ დაქვემდებარებაში პრივატიზებამდე იყო 48076 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და შენობა-ნაგებობები, განაშენიანების მთლიანი ფართობით - 5709 კვ.მ. 2012 წლის 17 სექტემბრიდან 2013 წლის 11 აპრილამდე სულ გასხვისებულია 43491 კვ.მ (90,5 %) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები შენობა-ნაგებობებით, განაშენიანების მთლიანი ფართობით - 4095 კვ.მ (71,7 %); დარჩენილია 4585 კვ.მ მიწა - 1614 კვ.მ განაშენიანების ფართობის შენობებით.

ანალოგიურად, შპს „მარნეულის სარაიონთაშორისო საავადმყოფოს“ განკარგვაში არსებული 45000 კვ.მ მიწიდან და 8599 კვ.მ განაშენიანების საერთო ფართობიდან, ეტაპობრივად გასხვისებულია 27130 კვ.მ (60,3 %) მიწა, 3906 კვ.მ (45,4 %) ფართობის შენობა-ნაგებობებთან ერთად. დარჩენილია 4693 კვ.მ განაშენიანების ფართობის შენობა-ნაგებობები და 17870 კვ.მ მიწა.

საჯარო რეესტრის 2013 წლის 16 დეკემბრის ამონაწერის მიხედვით, შპს „მარნეულის სარაიონთაშორისო საავადმყოფოს“ 2012 წლის 21 ივნისიდან 5 იურიდიულ პირთან გაფორმებული აქვს საიჯარო ხელშეკრულებები, რომელთა მიხედვით 2862 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართობი გაცემულია იჯარით.

✓ მუნიციპალიტეტის გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და მუნიციპალური ქონების მართვის სამსახურის უფროსი 2013 წლის 17 იანვრის, 7 ივნისისა და 30 სექტემბრის მოხსენებითი ბარათებით მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინფორმაციას აწვდიდა შპს „მარნეულის ჰოსპიტლის“ მხრიდან ხელშეკრულებების პირობების დარღვევის ფაქტებზე, მათ შორის, საწესდებო კაპიტალში შემავალი ქონების გასხვისების შემთხვევებზე და მოითხოვდა საკითხის საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განხილვას. მიუხედავად ამისა, ინვესტორის მიერ აღებული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობით და აღმასრულებელ ორგანოებს ხელშეკრულების მოშლისა და

<sup>53</sup> გამგეობის ეკონომიკური განვითარებისა და მუნიციპალური ქონების მართვის სამსახურის უფროსის მოხსენებითი ბარათი საკრებულოს თავმჯდომარის სახელზე №06/4347, 30.08.2013

ქონების დაბრუნებისაკენ მიმართული ან კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა ღონისძიებები არ განუხორციელებიათ. ამასთან, აუდიტის ჯგუფმა ვერანაირი წერილობითი მტკიცებულება ვერ მოიპოვა მუნიციპალიტეტის გამგეობის მხრიდან მიღებული ზომების შესახებ, რაც საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულების მიხედვითაც ევალებოდა<sup>54</sup>. გადაწყვეტილებებს სამედიცინო სფეროს ობიექტების 100%-იანი წილის გასხვისებასთან და შემდგომ ქმედებებთან დაკავშირებით, იღებდა მხოლოდ მუნიციპალიტეტის საკრებულო.

✓ მარნეულის მუნიციპალიტეტის სამედიცინო დაწესებულებების პრივატიზება თავისი შინაარსით ეკონომიკურ მოგებაზე გათვლილი არ ყოფილა და სამედიცინო სფეროს რეაბილიტაციას ითვალისწინებდა. აუდიტის ჯგუფი ვერ დარწმუნდა სამედიცინო მომსახურების ხარისხის გაუმჯობესების რეალობაში, ქონების გასხვისების შემდეგ დარჩენილი უფრო ნაკლები რესურსებითა და მატერიალური ბაზით. შესაბამისად, ინვესტორის გადაწყვეტილება მოგების მისაღებად ძირითადი ქონების გასხვისებით შესახებ, თანხვედრაში არ არის ობიექტების პრივატიზების მითითებულ პრინციპთან.

აუდიტის საგანს არ წარმოადგენდა მტკიცებულებების მოპოვება, არსებული რესურსების რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მხარის შენარჩუნებით და გამოყენებით შეიძლებოდა თუ არა უკეთესი შედეგის მიღწევა. თუმცა, მუნიციპალიტეტმა ვერ წარმოადგინა სარწმუნო დასაბუთება, რომ თუ ინვესტორი აღებული ვალდებულებების შესრულებას სამედიცინო ობიექტების დარჩენილი გაუსხვისებელი ქონებით<sup>55</sup> უზრუნველყოფდა, რატომ გახდა აუცილებელი მისთვის ობიექტების 100 %-იანი წილის გადაცემა, რაც მიღებული საპრივატიზებო გადაწყვეტილების არაეფექტიანობაზე მიუთითებს.

### ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა

• მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემას, კანონმდებლობით გათვალისწინებული აღმასრულებელი ორგანოს

<sup>54</sup> 2012 წლის 5 მარტის №05/03/03 განკარგულების მე-4 პუნქტი.

<sup>55</sup> რაოდენობრივად დარჩენილია მთლიანი ქონების დაახლოებით 30 %.

ნაცვლად<sup>56</sup>, ახორციელებს საკრებულოსთან შექმნილი მუდმივმოქმედი სააუქციონო კომისია<sup>57</sup>. ასევე, თვითმმართველი ერთეულის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება მარნეულის მუნიციპალიტეტში ფორმდება არა თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელ ორგანოს<sup>58</sup>, არამედ მუნიციპალიტეტის საკრებულოსა და დაინტერესებულ პირს შორის.

- მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებელი პირების მიერ წარმოდგენილი ინფორმაციის მიხედვით, 2014 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, სარგებლობის უფლებით გაცემულია 16 ობიექტი, მათ შორის:

- საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე და სხვა სახელმწიფო დაწესებულებებზე უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით - 7 ობიექტი (1 ხელშეკრულება გაუქმებულია).

- ფიზიკურ პირებსა და კერძო სამართლის სუბიექტებზე პირდაპირი განკარგვის გზით - 8 ობიექტი (2 ხელშეკრულება გაუქმებულია).

- ფიზიკურ პირზე აუქციონის ფორმით - 1 ობიექტი.

მუნიციპალიტეტში არსებული წესის შესაბამისად, ქონების სარგებლობის ფორმით განკარგვის პროცესის დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება. ქონების მმართველისაგან საკუთრებაში გადმოცემის შემდეგ, ქონების განკარგვა ხდებოდა უშუალოდ საკრებულოს თავმჯდომარის მიერ, აუქციონის გარეშე. აქედან გამომდინარე, არსებობს რისკი, რომ ქონების სარგებლობის ფორმით პირდაპირი განკარგვის წესით გაცემის გამო (გარდა ერთი შემთხვევისა), ადგილობრივ ბიუჯეტს მოაკლდა ამ მუხლით გათვალისწინებული შემოსავლების გაზრდის შესაძლებლობა.

- მუნიციპალიტეტის მოთხოვნის საფუძველზე, ქუთლიარის ტერიტორიულ ერთეულში მდებარე ყოფილი საბაჟო ტერმინალის ტერიტორია ფართობით 21768 კვ.მ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ გადმოცემულია 2012 წლის 23 მარტის №1-1/832 ბრძანებით. მუნიციპალურ საკუთრებად მიწა დარეგისტრირებულია 2012 წლის 11 აპრილს, რომელიც 5000 კვ.მ

<sup>56</sup> საქართველოს კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“, მუხლი 19<sup>1</sup>, პუნქტი 1.

<sup>57</sup> საკრებულოს 2010 წლის 19 ნოემბრის №15/3 დადგენილებით დამტკიცებული ქონების გაცემის წესი.

<sup>58</sup> საქართველოს კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“, მუხლი 19<sup>5</sup>, პუნქტი 4.

და 16768 კვ.მ ფართობის ნაკვეთებად დაიყო და პირდაპირი განკარგვის წესით იჯარით გაიცა წელიწადზე მეტი ვადის გასვლის შემდეგ - შესაბამისად, 2013 წლის 27 მაისსა და 25 ივნისს. მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებელმა პირებმა ვერ წარმოადგინეს დასაბუთება, რატომ არ მოხდა ტერიტორიის გონივრულ ვადაში განკარგვა თუნდაც არსებულ დაინტერესებულ პირზე, რათა საიჯარო ქირა ადგილობრივ ბიუჯეტში დროულად მიმართულიყო.

- ზემოთ აღნიშნული მიწებიდან, იჯარით, პირდაპირი განკარგვის წესით, მოქ. ვალებ ნასიბოვზე გაცემულია 16768 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, წლიური საიჯარო ქირით 251,5 ათასი ლარი, თუმცა მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა<sup>59</sup> არც საიჯარო ხელშეკრულებაშია შეტანილი და მასზე არც საიჯარო ქირაა დარიცხული<sup>60</sup>. საიჯარო ტერიტორია ამჟამად გამოყენებულია მაღალი ტვირთაწეობის ავტოტრანსპორტის სადგომად, საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის გადაკვეთამდე. მოიჯარის წარმომადგენლის განმარტებით, ყოველდღიურად ავტოსადგომს ტოვებს მინიმუმ 100 ავტომანქანა, რომლებიც საზღაურს საშუალოდ 15 ლარის ოდენობით იხდის. აქედან გამომდინარე, მოიჯარის ყოველწლიური შემოსავალი დაახლოებით 550 ათას ლარამდეა, სასტუმროდან მიღებული სარგებლის გარდა.

არსებობს მაღალი ალბათობა, რომ მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, დაეყრდნო რა მხოლოდ მიწის იჯარის ნორმატიულ ფასს, არ გაითვალისწინა ობიექტის საბაზრო ღირებულება და ქონების პირდაპირი განკარგვის წესის გამოყენებით, გამორიცხა მიწის აუქციონით განკარგვის შესაბამისად მისაღები სავარაუდოდ მაღალი შემოსავლების მიღების შესაძლებლობა.

- მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2010 წლის 19 ნოემბრის №15/3 დადგენილებით დამტკიცებული ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის წესის შესაბამისად, თუ მოიჯარე უკან აბრუნებს ქონებას, იგი თავისუფლდება საიჯარო ქირის შემდგომი გადახდისაგან იმ შემთხვევაში, თუ მის სანაცვლოდ მეიჯარეს შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან მოიჯარეს. წინააღმდეგ შემთხვევაში

<sup>59</sup> სასტუმროს შენობა, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა ვერ იქნა წარმოდგენილი.

<sup>60</sup> აუდიტის მიმდინარეობის პროცესში მუნიციპალიტეტმა დაიწყო საიჯარო ხელშეკრულების მოწესრიგება.

მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო ქირა, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პერიოდის დასრულებამდე.

16768 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გარდა დარჩენილი მიწა - 5000 კვ.მ იჯარით იყო გაცემული მოქ. ტარიელ ძნელაძეზე (წლიური საიჯარო ქირა 75 ათასი ლარი). მოიჯარე სუბიექტმა, ტ. ძნელაძემ ხელშეკრულება გააუქმა ისე, რომ საიჯარო ვალდებულებები არ შეუსრულებია, ხოლო მუნიციპალიტეტს, ხელშეკრულების ვადაზე ადრე გაუქმების გამო, მოიჯარისათვის რაიმე პასუხისმგებლობა არ დაუკისრებია და საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე, არც საიჯარო ქირის გადახდა მოუთხოვია. აღნიშნულ ტერიტორიას მოიჯარე ვ. ნასიბოვი, სარგებლობაში არსებულ საიჯარო ნაკვეთთან ერთად, ყოველგვარი გადასახადის გარეშე, იმავე დანიშნულებით - ავტოტრანსპორტის სადგომად იყენებს. მუნიციპალიტეტმა ვერც ამ შემთხვევაში წარმოადგინა გონივრული დასაბუთება, თუ რატომ არ ხდება მაღალი დაინტერესებისა და ლიკვიდობის მიწის კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით განკარგვა.

- მუნიციპალიტეტში ვერ ფლობენ ინფორმაციას და წერილობითი მოთხოვნის მიუხედავად ვერ წარმოადგინეს მონაცემები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისა და იმ საიჯარო ხელშეკრულებების შესახებ, რომლებიც 1998-2006 წლებში გაფორმებულია მარნეულის რაიონის გამგეობის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის ყოფილი კომისიის მიერ. შესაბამისად, მუნიციპალიტეტი არც საიჯარო ქირის გადახდის აღრიცხვას აწარმოებს, რომელიც მთლიანად ადგილობრივ ბიუჯეტში მიიმართება. აუდიტის ჯგუფმა მუნიციპალიტეტის სახაზინო ამონაწერებიდან მოიპოვა და პასუხისმგებელ პირებს გადასცა ინფორმაცია იმ გადამხდელების შესახებ, რომლებიც თანხების მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში ჩარიცხვას საიჯარო ქირის სახაზინო კოდით აწარმოებენ. მაღალი ალბათობით, მოიჯარე სუბიექტების ჩამონათვალი არასრულყოფილია და ხელშეკრულებების არქონის გამო, ვერც ჩარიცხული თანხების სისრულის დადასტურების საშუალებას იძლევა.

## ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საქმიანობა

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწების დაკანონება ხორციელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. თვითნებურად დაკავებული მიწა წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთს, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული პირის საკუთრებაში, ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე<sup>61</sup>.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებას ახდენს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ აღნიშნული კანონის შესაბამისად შექმნილი კომისია.

საკრებულოს 2012 წლის 9 თებერვლის №34 განკარგულებით დამტკიცებული კომისიის შემადგენლობაში წარმომადგენლობითი ორგანოს 3 წევრის ნაცვლად დარღვევით დანიშნულია 5 წარმომადგენელი<sup>62</sup>. აღნიშნული ნაკლოვანება გასწორდა საკრებულოს 2013 წლის 8 მაისის №97 განკარგულებით.

მუნიციპალიტეტში არსებული პრაქტიკის შესაბამისად, დაინტერესებული პირის განცხადებასა და მასზე თანდართული დოკუმენტაციის სინამდვილეს

<sup>61</sup> აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი.

<sup>62</sup> საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, მუხლი 6, პუნქტი 1.

კომისიის რამდენიმე წევრი ადგილზე სწავლობს და თავიანთ მოსაზრებას გამოთქვამენ საკითხის განხილვის დროს, რაც კომისიის სხდომის ოქმების ჩანაწერებში აისახება.

*შერჩეული 50 მიწის ნაკვეთიდან, კომისიის მიერ, მოქმედი კანონმდებლობის ცალსახა დარღვევით, კერძო საკუთრებაში გაცემულია 15 მიწის ნაკვეთი. კერძოდ:*

1. 2012 წლის 20 აპრილს, დაინტერესებულმა პირმა, ელდარ კურბანოვმა განცხადებით მიმართა კომისიას და მოითხოვა მის სარგებლობაში არსებული, უნებართვოდ დაკავებული 1910 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის დაკანონება, საკუთრებაში არსებული მიწის მომიჯნავედ. ამ პერიოდისათვის მის საკუთრებაში იყო მხოლოდ 1660 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მაგრამ ეს ფართობი საკმარისი არ იყო მოთხოვნილი მიწის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის. ამის შემდგომ, ე. კურბანოვმა 2012 წლის 24 სექტემბერს მიმდებარედ იყიდა 2000 ათასი კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზეც, როგორც თვითნებურად დაკავებულზე, იმავე კომისიამ საკუთრების უფლება აღიარა 2012 წლის 27 ივლისს, მოქ. რაუფ ბოზდუეევზე. ე. კურბანოვმა დაყო ნაყიდი მიწის ნაკვეთი და კომისიაში დამატებით წარადგინა 1010 კვ. მ მიწის ფლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი<sup>63</sup>.

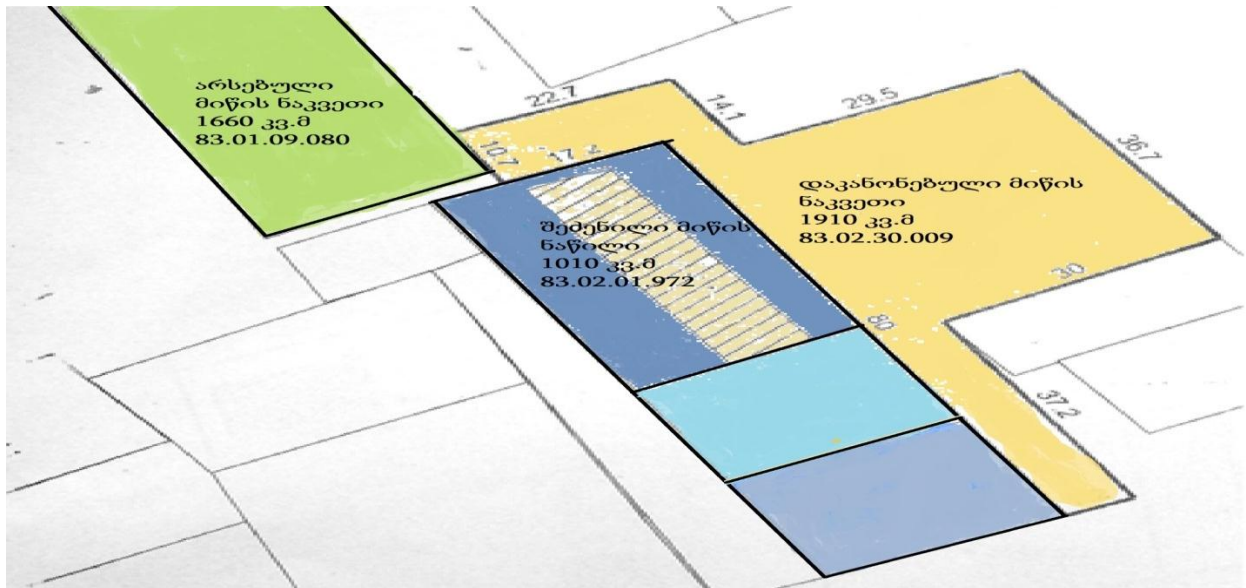
მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტზე კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოწმის ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადების ნაცვლად<sup>64</sup>, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია სოფელ ყიზილაჯლოში მცხოვრები ორი მეზობლის, მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მაჟორიტარი დეპუტატისა და საკრებულოს თავმჯდომარის ხელმოწერებით შედგენილი აქტი, რომელიც ადასტურებს ქ. მარნეულში ელდარ კურბანოვის მიერ 1910 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტს. იმავე შინაარსის დოკუმენტი ანალოგიური დარღვევითაა წარმოდგენილი რაუფ ბოზდუეევისგანაც, სადაც მის მიერ ქ. მარნეულში 2000 ათასი კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაუფლების ფაქტს

<sup>63</sup> ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 28.09.2012.

<sup>64</sup> საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბმანებულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, მუხლი 2, პუნქტი 1, „ი“ ქვეპუნქტი.

ადასტურებს მხოლოდ სოფელ ყიზილაჯლოში მცხოვრები ორი მეზობელი და ამ ტერიტორიული ერთეულის რწმუნებული.

კომისიამ განცხადების განხილვის დროს არ გაითვალისწინა ზემოთ აღნიშნული გარემოებები და საკუთრების უფლება აღიარა საკუთრებაში არსებული მიწის ფართობების მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, თუმცა საკუთრებაში არსებული მიწაც თვითნებურად იყო დაკავებული და დაკანონებული<sup>65</sup>.



2. კომისიამ 2013 წლის 22 ოქტომბრის სხდომაზე განიხილა მოქ. ბახადურ მამედოვის განცხადება. დაადასტურა მის მიერ 995 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობის თვითნებურად ფლობის ფაქტი, რომელზეც საოქმო ჩანაწერის მიხედვით, განთავსებული ყოფილა საცხოვრებელი სახლი და მოახდინა მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ბ. მამედოვის მიერ კომისიაში წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, მიწაზე შენობა არ დგას, ის არც კომისიის მიერ 2013 წლის 31 ოქტომბერს გაცემულ №24 საკუთრების უფლების მოწმობაშია<sup>66</sup> მითითებული. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა არ იდგა აუდიტის ჯგუფის მიერ მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებელ პირებთან ერთად ტერიტორიის დათვალიერების დროსაც. გამომდინარე აქედან, კომისიამ დააკანონა არამომიჯნავე, თავისუფალი მიწა, რასაც

<sup>65</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №14; 31.01.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.30.009.

<sup>66</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.30.009.

მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს<sup>67</sup>.

2013 წლის 7 ნოემბერს, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაში გატარებიდან მეორე დღესვე, ბ. მამედოვა აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მიჰყიდა მოქ. გივი ვარსემაშვილს და მოქ. ლევან ვარსიმაშვილებს, რომელთაც მის მომიჯნავედ ერთი კვირით ადრე შეძენილი ჰქონდათ 1500 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობი, შენობა-ნაგებობით. შემდეგ სარეგისტრაციო სამსახურში ეს ფართობები გაერთიანდა და დაიყო იმავე სიდიდის ორ - 995 და 1500 კვ.მ. ნაკვეთებად, იმ განსხვავებით, რომ კონფიგურაციის შეცვლით, შენობა უკვე აღმოჩნდა საკუთრების უფლების აღიარებით დაკანონებული 995 კვ.მ ფართობის ტოლ მიწის ნაკვეთზე.

საკადასტრო ნახაზები მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებამდე და აღიარების შემდეგ



3. კომისიამ 2013 წლის 17 ივლისის სხდომაზე მოქ. ზამილა ზეინალოვას დაუდასტურა მის მიერ 890 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობის თვითნებურად ფლობის ფაქტი და განახორციელა მისი დაკანონება. კომისიამ საკუთრების უფლება აღიარა არამომიჯნავე მიწაზე, რომელზეც განთავსებული იყო მშენებარე და არა აშენებული (ან დანგრეული) შენობა-ნაგებობა, რაც არ შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას<sup>68</sup>.

<sup>67</sup> „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი.

<sup>68</sup> იმავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი. მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა.



4. კომისიამ 2012 წლის 31 მაისის სხდომაზე საკუთრების უფლება აღიარა გაჯიალი კალანდაროვის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 3793 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც, სხდომის ოქმის მიხედვით, განთავსებული ყოფილა საცხოვრებელი სახლი. თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით კი - ამ მიწაზე მშენებარე საცხოვრებელი სახლი მდებარეობდა. წარმოდგენილი დოკუმენტის შესაბამისად, კომისიას უნდა მიეღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და არ უნდა გაეცა საკუთრების უფლების მოწმობა<sup>69</sup>.

5. კომისიამ 2013 წლის 20 მარტის სხდომაზე მომიჯნავეობის პრინციპით საკუთრების უფლება აღიარა მოქ. ივანე ჯანელიძის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 35 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე<sup>70</sup>, რომელზეც, საოქმო ჩანაწერებით, განთავსებული ყოფილა საცხოვრებელი სახლი. წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, ამ მიწაზე მშენებარე არასაცხოვრებელი ფართობი მდებარეობს, რომელიც 2012 წლის 14 მაისს შესყიდული

<sup>69</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №87, 15.06.2012; საკადასტრო კოდი: 83.01.07.294.

<sup>70</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №65, 28.03.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.18.325.

60 კვ.მ არსებული მიწის მომიჯნავეა. კომისიის წარმომადგენლებთან ერთად ტერიტორიის ადგილზე დათვალიერებით, ობიექტი დღესაც მშენებარეა და მაღალი ალბათობით, დაწყებულია არა კანონის ამოქმედებამდე (2007 წელი), არამედ, სავარაუდოდ, განცხადების შემოტანამდე ახლო პერიოდში.



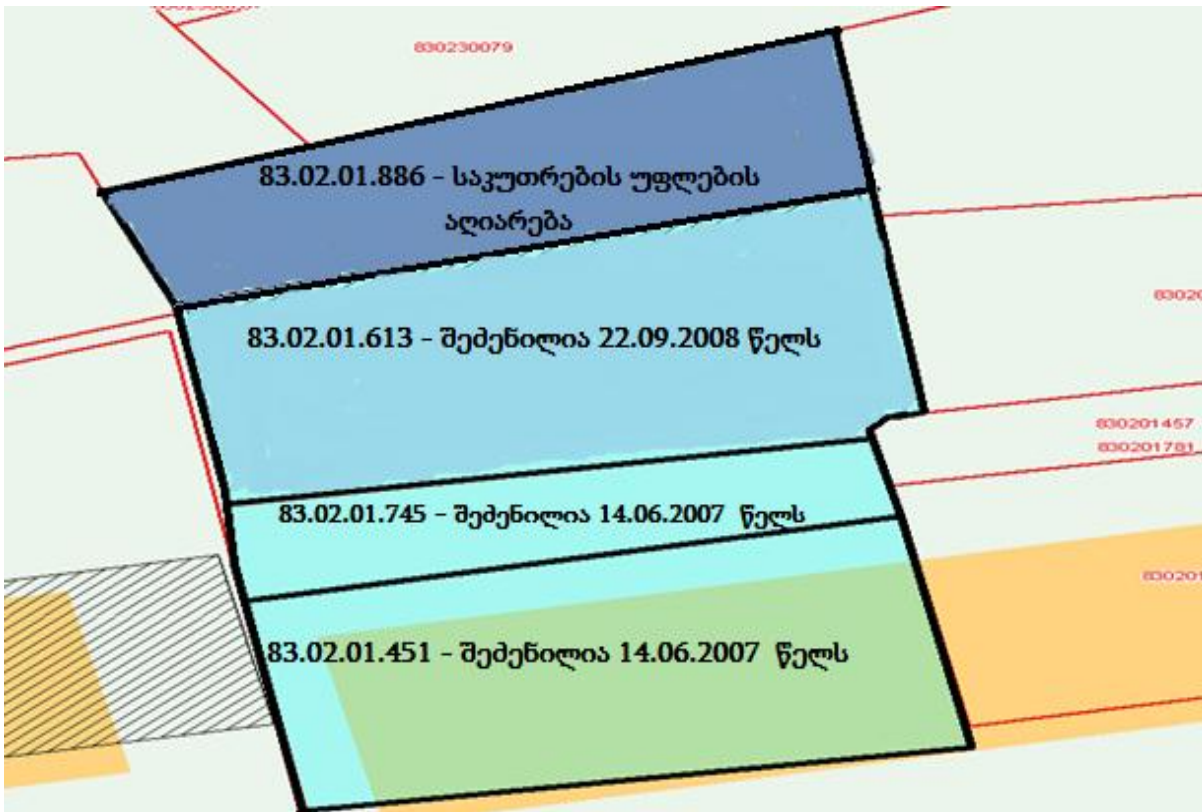
6. კომისიამ 2012 წლის 15 ივნისის №9 საოქმო გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლება აღიარა მოქ. რამიკ გუმბატოვის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 240 კვ.მ მიწაზე, საკუთრებაში არსებული მიწის მომიჯნავედ<sup>71</sup>.

არსებული 924 კვ.მ მიწა შედგება სხვადასხვა დროს შესყიდული 3 მიწის ნაკვეთისაგან<sup>72</sup>. კომისიამ არ მოახდინა მიწების იდენტიფიკაცია და გადაწყვეტილება მიიღო მიწის მთლიანი კონტურის გათვალისწინებით. ფაქტობრივად, დაკანონებული მიწის ნაკვეთი ემიჯნება შესაბამისი კანონის ამოქმედების შემდეგ შეძენილ მიწას, რის გამოც კომისიას კანონის მოქმედება ამ მიწაზე არ უნდა გაეგრძელებინა.

<sup>71</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №86, 15.06.2012; საკადასტრო კოდი: 83.02.01.886

<sup>72</sup> საკადასტრო კოდები: 83.02.01.613; 83.02.01.451; 83.02.01.-447

თვითნებურად დაკავებული ეს მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაში გატარდა არა როგორც საკუთრების უფლებით აღიარებული, არამედ როგორც მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა.



7. კომისიამ, 2013 წლის 19 თებერვლის სხდომაზე, საკუთრებაში არსებული 56 კვ.მ მიწის ფართობის მომიჯნავედ თვითნებურად დაკავებულ 55 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მოქ. მოხუბატ იუსუბოვის საკუთრების უფლება აღიარა.

მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებელ პირებთან ერთად ტერიტორიის ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ საკუთრების უფლებით აღიარებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საავტომობილო გზის გასწვრივ, დაუტვირთავი და შემოუღობავია. აუდიტის ჯგუფმა ვერ გაარკვია, კომისიამ რა მტკიცებულებები გამოიყენა განმცხადებლის მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასადასტურებლად, რაც სავარაუდოდ, მ. იუსუბოვზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის საფუძველი გახდა<sup>73</sup>.

<sup>73</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №45, 12.03.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.26.040.



8. 2012 წლის 30 სექტემბრის №22 საოქმო გადაწყვეტილებით, კომისიამ დაინტერესებული პირის, მოქ. ლევან ვარსიმაშვილის მიერ თვითნებურად დაკავებული 59 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება აღიარა, როგორც საკუთრებაში არსებულ 60 კვ.მ მიწის მომიჯნავედ<sup>74</sup> მდებარე მიწის ნაკვეთზე.

კომისიას დაინტერესებული პირის განცხადება არ უნდა განეხილა, რადგან მოთხოვნილი იყო მართლზომიერ სარგებლობაში (მფლობელობაში) არსებული მიწის დაკანონება, რომელიც წარმოადგენს არა კომისიის, არამედ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პრეროგატივას<sup>75</sup>. ამასთან, კომისიის წევრებთან ერთად ტერიტორიის ადგილზე დათვალიერებით, აუდიტის ჯგუფი ვერ დარწმუნდა მტკიცებულებების რეალობაში, რითაც კომისიამ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი დაადასტურა.

<sup>74</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №191; 09.10.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.05.888.

<sup>75</sup> საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“: მუხლი 4.<sup>1</sup>



9. კომისიამ, 2013 წლის 16 დეკემბრის სხდომაზე, საკუთრებაში არსებული 25 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართობის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 24 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე იმავე პიროვნების, ლევან ვარსიმაშვილის<sup>76</sup> საკუთრების უფლება აღიარა.

მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებელ პირებთან ერთად ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ საკუთრების უფლებით აღიარებული ნაკვეთი შემოუღობავი და ძირითადად მოასფალტებულია, წარმოადგენს გზისა და ტროტუარის ნაწილს და გამოიყენება საზოგადოებრივი სარგებლობისათვის<sup>77</sup>. ამასთან, კომისიამ იხელმძღვანელა უფლებამონაცვლეობის პრინციპით და დააკანონა ლ. ვარსიმაშვილის მიერ შპს „ბორბალო 98“-დან 2013 წლის 1 ნოემბერს ნაყიდი სავაჭრო ობიექტის მომიჯნავე, სავარაუდოდ, თვითნებურად დაკავებული მიწა, თუმცა 2012 წლის 1 იანვრიდან შპს „ბორბალო 98“-ს დაკარგული ჰქონდა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება<sup>78</sup>.

<sup>76</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №264. 25.12.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.05.898.

<sup>77</sup> არ შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნებს.

<sup>78</sup> იმავე კანონის მუხლი 7<sup>4</sup>.



10. 2013 წლის 13 ივნისის №14 საოქმო გადაწყვეტილებით, კომისიამ საკუთრებაში არსებული 35 კვ.მ მიწის ფართობის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 10 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე<sup>79</sup> მოქ. მაგამედ ზადალოვის საკუთრების უფლება აღიარა.

კომისიის წევრებთან ერთად ტერიტორიის ადგილზე დათვალიერებით დადგინდა, რომ საკუთრებაში არსებული და დაკანონებული მიწები გაუმიჯნავი, და შემოუღობავია, რომელზეც ბეტონის კონსტრუქციებია განლაგებული, რაც მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად არ უნდა გამხდარიყო მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.



<sup>79</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №127, 17.07.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.18.351.

11. 2013 წლის 26 აგვისტოს მოქ. მაგამედ ბადალოვმა ისევ მიმართა კომისიას და ამჯერად საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 41 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საკუთრებაში არსებული 45 კვ.მ მიწის მომიჯნავედ. კომისიამ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა დააკმაყოფილა და მოთხოვნილ მიწაზე გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა<sup>80</sup>.

ადგილზე დათვალიერებით ირკვევა, რომ საკუთრების უფლებით აღიარებული ნაკვეთი აქაც შემოუღობავია და სამშენებლო მასალებითაა დატვირთული, რომელიც ნაკვეთის კონტურს იმეორებს. გამოუყენებელია არსებული მიწის ნაკვეთიც, სადაც სამშენებლო მასალების ნარჩენები იყო გაფანტული. აღნიშნული ფაქტორების გათვალისწინებით, კომისიას უნდა მიეღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ და საკუთრების უფლების მოწმობა არ უნდა გაეცა.

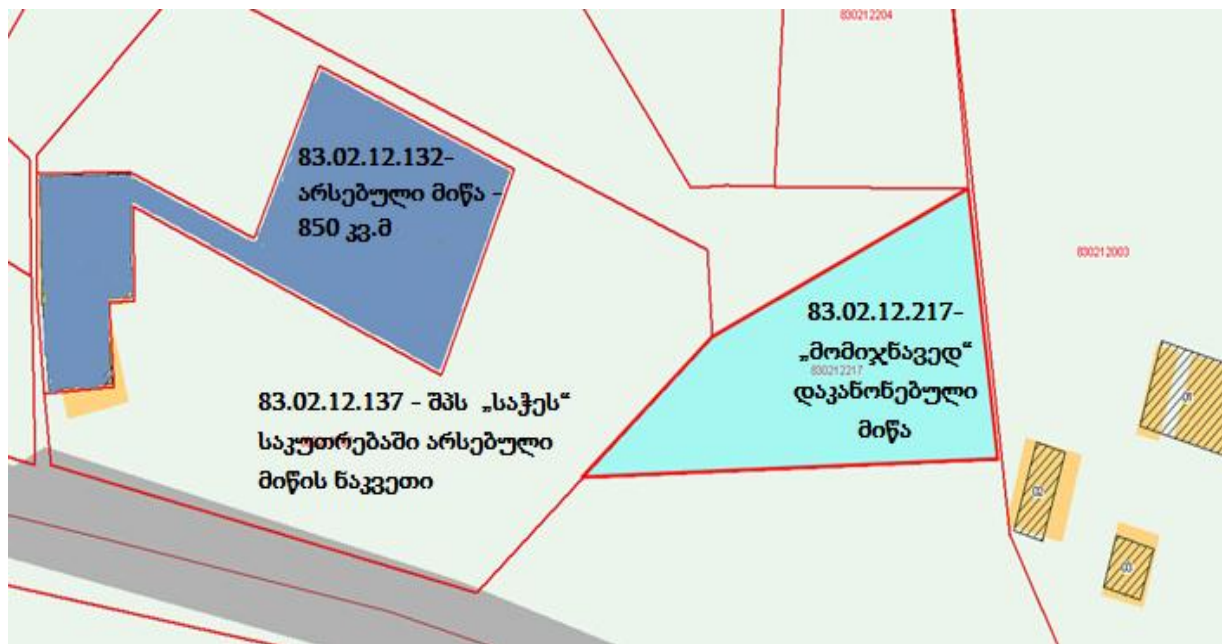
გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მ. ბადალოვის სახელზე საკუთრების უფლებით აღიარებული ორივე მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. მარნეულში 26 მაისის ქუჩაზე, საავადმყოფოს ეზოში შესასვლელი გზის ორივე მხარეს. აუდიტის ჯგუფმა ვერ მოიპოვა მტკიცებულებები, რომ აუთვისებული საკუთარი მიწების მომიჯნავედ დაკანონებული მიწები დაინტერესებულმა პირმა შესაბამისი კანონის ამოქმედებამდე დაიკავა.



<sup>80</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №215, 31.10.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.18.363.

12. კომისიამ 2012 წლის 31 მაისის სხდომაზე საკუთრების უფლება აღიარა მოქ. გივი ჭინჭარაულის საკუთრებაში არსებული 850 კვ.მ მიწის ფართობის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 780 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე<sup>81</sup>.

საკადასტრო აზომვითი ნახაზების გათვალისწინებით და ფაქტობრივადც ეს ნაკვეთები არ არის განლაგებული ერთმანეთის მომიჯნავედ და მათ შორის მდებარეობს შპს „საჭეს“ საკუთრებაში არსებული მიწის ფართობი<sup>82</sup>. ამდენად, კომისიის გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე არ შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას<sup>83</sup>.



13. მოქ. სინაია მურსაკულოვამ 2006 წლის 25 სექტემბერს დამტკიცებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით შეიძინა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 200 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი<sup>84</sup>. მის მომიჯნავედ მდებარე 175 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით 2012 წლის 7 მაისს კომისიას განცხადებით მიმართა აღმაზ მურსაკულოვმა, რომელიც სინაია მურსაკულოვას

<sup>81</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №135, 25.10.2012; საკადასტრო კოდი: 83.02.12.217.

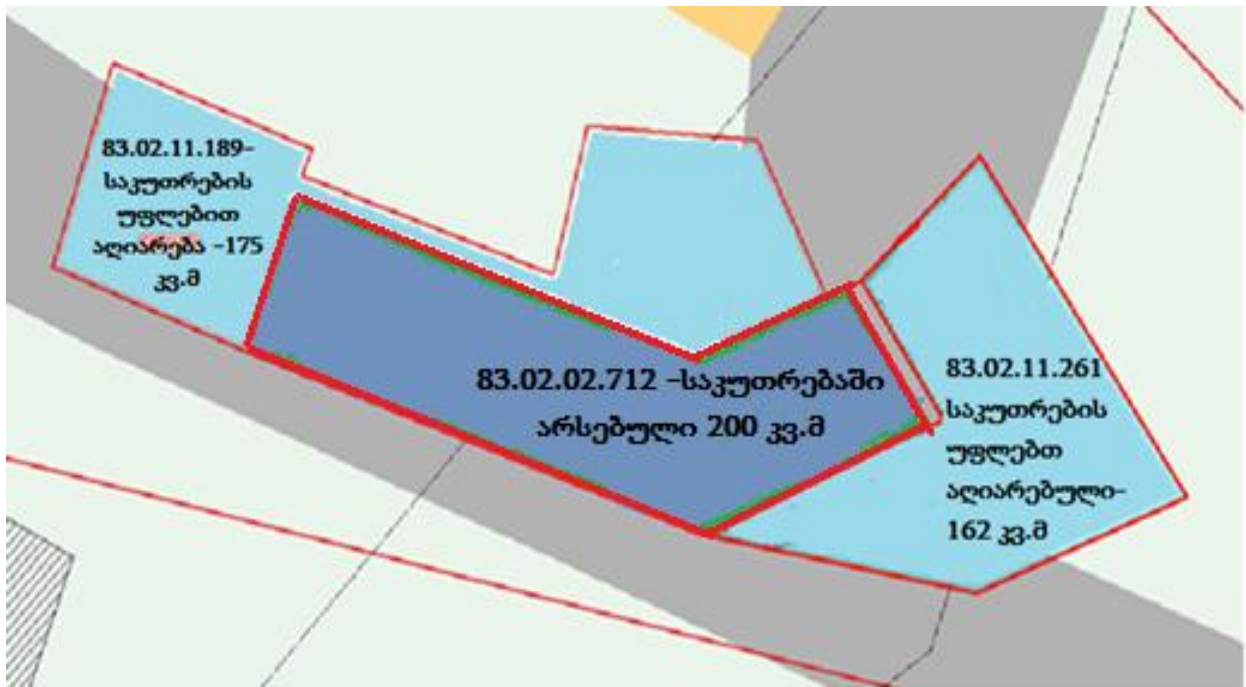
<sup>82</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.12.137.

<sup>83</sup> „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი.

<sup>84</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.18.049.

მინდობილი პირი იყო. კომისიამ დააკმაყოფილა აღმაზ მურსაკულოვის განცხადება და ნაკვეთის საკუთრების უფლება მის სახელზე აღიარა, მიუხედავად იმისა, რომ მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთი სინაია მურსაკულოვას საკუთრებას წარმოადგენდა<sup>85</sup>.

აღმაზ მურსაკულოვმა, როგორც სინაია მურსაკულოვას მინდობილმა პირმა, 2012 წლის 10 ივნისს კვლავ შეიტანა განცხადება კომისიაში და ამჯერად მოითხოვა სინაია მურსაკულოვას საკუთრებაში არსებული მიწის მეორე მხარეს, როგორც მომიჯნავედ მდებარე, 162 კვ.მ მიწის ნაკვეთის დაკანონება. წინა შემთხვევისაგან განსხვავებით, კომისიამ ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება აღიარა სინაია მურსაკულოვას სახელზე<sup>86</sup>, რის გამოც დაკანონებული ორი მიწის ფართობის ჯამი 337 კვ.მ, კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ<sup>87</sup>, მეტია საკუთრებაში არსებულ 200 კვ.მ მიწის ფართობზე.



14. მოქ. პარვიზ ზეინალოვმა 140 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის<sup>88</sup> საკუთრებად რეგისტრაცია განახორციელა 2003

<sup>85</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №109, 06.07.2012; საკადასტრო კოდი: 83.02.11.189.

<sup>86</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №141, 06.08.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.11.261.

<sup>87</sup> „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი.

<sup>88</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.18.712.

წლის 10 ოქტომბერს. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ამ პერიოდისათვის მიწაზე შენობა-ნაგებობა არ ფიქსირდება.

2011 წლის 8 დეკემბერს პ. ზეინალოვმა განცხადებით მიმართა კომისიას და მოითხოვა თვითნებურად დაკავებული 50 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის დაკანონება, როგორც მის საკუთრებაში არსებული 140 კვ.მ მიწის ფართობის მომიჯნავედ მდებარე, რაც კომისიამ დადებითად გადაწყვიტა<sup>89</sup>. 2012 წლის 30 იანვარს ამონაწერის მიხედვით, პ. ზეინალოვმა ორივე - 140 კვ.მ და 50 კვ.მ ფართობები გააერთიანა<sup>90</sup> და მეორე დღეს, 2012 წლის 31 იანვარს, აჩუქა მოქ. ტაბრიზ ზეინალოვს.

არსებული 190 კვ.მ მიწის მიმდებარედ თვითნებურად დაკავებულ 54 კვ.მ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, კომისიას ამჯერად ტაბრიზ ზეინალოვმა მიმართა, რაც კომისიამ 2012 წლის 19 დეკემბრის სხდომაზე დააკმაყოფილა. კომისიამ საკუთრების უფლება აღიარა მიწის ფართობზე, რომელიც მდებარეობს ასევე თვითნებურად დაკავებული და დაკანონებული 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ<sup>91</sup>. კომისიამ ვერ წარმოადგინა დასაბუთება, რომ მიწის უნებართვო დაკავება მოხდა არა 2011 წელს, სავარაუდოდ მშენებლობის დაწყების შემდეგ, არამედ შესაბამისი კანონის ამოქმედებამდე პერიოდში.

არსებობს მაღალი რისკი, რომ კომისიის მიერ არსებული მიწის მომიჯნავედ პირველ ეტაპზე დაკანონებული არც 50 კვ.მ მიწა წარმოადგენს შესაბამისი კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებულ ტერიტორიას და მომდევნო ეტაპზე აღიარებულ 54 კვ.მ მიწის მსგავსად, კანონის ამოქმედების შემდეგ განიკარგებოდა უნებართვოდ, მშენებარე შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართის ზრდის პარალელურად.

15. 2013 წლის 4 თებერვალს მოქ. ჯაფარ ბაირამოვმა განცხადებით მიმართა კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მის საკუთრებაში არსებული 19,648 ათასი კვ.მ მიწის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებულ 5,000 ათას კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. კომისიამ

<sup>89</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №175, საკადასტრო კოდი: 83.02.18.179.

<sup>90</sup> საკადასტრო კოდი: 83.02.18.184.

<sup>91</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №176, 28.12.2012; საკადასტრო კოდი: 83.02.18.252

დაინტერესებული პირის მოთხოვნა დააკმაყოფილა და შესაბამისად, გასცა საკუთრების უფლების მოწმობა<sup>92</sup>.

თანდართული დოკუმენტების მიხედვით, მიწის თვითნებურად დაკავების თაობაზე მოწმის ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადების ნაცვლად, წარმოდგენილია ორი მეზობლის, მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მაჟორიტარი დეპუტატისა და საკრებულოს თავმჯდომარის ხელმოწერებით შედგენილი აქტი, რომელიც ადასტურებს ჯაფარ ბაირამოვის მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს 2004 წლიდან, თუმცა ამ პერიოდისათვის ჯ. ბაირამოვი მხოლოდ 15 წლის იყო.

რეალურად ჯაფარ ბაირამოვმა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი შპს „ბაია“-დან 2013 წლის 29 იანვარს შეიძინა. კომისიამ სავარაუდოდ იხელმძღვანელა უფლებამონაცვლეობის პრინციპით და დააკანონა შესყიდული ობიექტის მომიჯნავე მიწა, თუმცა 2012 წლის 1 იანვრიდან პირველად მესაკუთრეს (შპს „ბაია“) დაკარგული ჰქონდა მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, ასევე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლება<sup>93</sup>.

❖ მუნიციპალიტეტის კომისიის მიერ, ჩამოთვლილ შემთხვევებში, საკუთრების უფლება აღიარებულია ძირითადად ქ. მარნეულის ცენტრალურ ზონაში მდებარე მაღალი საბაზრო ღირებულებისა და ლიკვიდურობის მიწის ნაკვეთებზე. არსებობს რისკი, რომ აღიარების პროცესი გამოყენებულია მიწების დასაკანონებლად, კანონმდებლობით განსაზღვრული აუქციონების გამართვის გარეშე, ასევე ნორმატიულ ფასზე გაცილებით დაბალი ღირებულების გადასახდელად ფიზიკური პირებისათვის<sup>94</sup>, რამაც დიდი ალბათობით, საბიუჯეტო შემოსავლების შემცირება გამოიწვია.

❖ აუდიტის ჯგუფმა მუნიციპალიტეტის მიერ უძრავი ქონების განკარგვის შესაბამისობა შეისწავლა ფიქსირებული პერიოდისათვის და შეაფასა ქონების

<sup>92</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №99, 02.05.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.18.341

<sup>93</sup> „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მუხლი 7<sup>4</sup>.

<sup>94</sup> ქ. მარნეულის ცენტრალურ ზონაში: 1 კვ.მ მიწის ნორმატიული ფასი - 25,9 ლარი; 1 კვ.მ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური ფიზიკური პირისათვის - 6,3 ლარი.

მხოლოდ ნაწილის განკარგვა. ჯგუფი თვლის, რომ გამოვლენილი სისტემური და ყოვლისმომცველი დარღვევებიდან გამომდინარე, საკითხი საჭიროებს დამატებით კომპლექსურ და სიღრმისეულ შესწავლას შესაბამისი საგამოძიებო ორგანოების მიერ.

### სხვა მნიშვნელოვანი საკითხების ხაზგასმა

#### ადგილობრივი ქონების პრივატიზება

მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული ქონების მართვასა და განკარგვას (მ.შ. პრივატიზებას), კანონმდებლობით გათვალისწინებული აღმასრულებელი ორგანოს ნაცვლად<sup>95</sup>, მარნეულის მუნიციპალიტეტში განახორციელებს საკრებულოსთან შექმნილი მუდმივმოქმედი სააუქციონო კომისია<sup>96</sup>.

მუნიციპალიტეტის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების მიხედვით, უძრავი ქონებიდან 2012-2013 წლებში გასხვისებულია 14 ობიექტი (შპს „მარნეულის სარაიონთაშორისო საავადმყოფოსა“ და შპს „მარნეულის რაიონის ამბულატორიულ-პოლიკლინიკური გაერთიანების“ 100%-იანი წილების გარდა), მათ შორის, 2 შენობა-ნაგებობა და 12 არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა. ინფორმაცია საპრივატიზებო ობიექტების შესახებ იბეჭდებოდა გაზეთ „24 საათში“, ქვეყნდებოდა მუნიციპალიტეტის ელექტრონულ გვერდზე. სავარაუდოდ დაინტერესებული პირების არაინფორმირებულობის გამო, აუქციონები ძირითადად ჩატარებულია არაკონკურენტულ გარემოში, მხოლოდ 1 პირის მონაწილეობით.

მუნიციპალიტეტის მიერ არ არის გამოყენებული გამოცხადებული აუქციონების შესახებ ინფორმაციის გავრცელებისა და ფართო საზოგადოებამდე დაყვანის უფრო ეფექტიანი საშუალებები, კერძოდ: ტელევიზია, ელექტრონული აუქციონის ფორმა, ადგილზე განთავსებული საინფორმაციო დაფები და სხვ., რაც ხელს შეუწყობდა სააუქციონო პროცესებზე კონკურენციის ამაღლებას და შესაბამისად, დადებითად აისახებოდა ქონების განკარგვიდან მისაღებ შემოსავლებზე.

<sup>95</sup> საქართველოს კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“, მუხლი 19<sup>1</sup>, პუნქტი 1

<sup>96</sup> მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2010 წლის 19 ნოემბრის №15/4 დადგენილება.

არსებობს გონივრული რისკი, რომ აუქციონების ამგვარი ორგანიზებით, დაიკარგა ბიუჯეტის შემოსავლების პრივატიზებიდან მიღებული თანხებით გაზრდის შესაძლებლობა, რადგან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნასყიდობის ხელშეკრულებების მიხედვით, მიწის რეალური საბაზრო ღირებულება ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით, რამდენჯერმე აღემატება ნორმატიულ ფასს.

### ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების ხარვეზები

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საქმიანობა, მნიშვნელოვან დარღვევებთან ერთად, ხასიათდება ხარვეზებით. კერძოდ:

1. მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად<sup>97</sup>, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება;

როგორც წესი, მარნეული მუნიციპალიტეტის შესაბამისი კომისია განცხადებების განხილვის დროს ეყრდნობა მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებას, რომელსაც, დიდი ალბათობით, ფორმალური ხასიათი აქვს და საკმარის მტკიცებულებას არ წარმოადგენს.

2. 2013 წლის 21 ნოემბერს, დაინტერესებულმა პირმა, ვარდან მაჩკალიანმა განცხადებებით მიმართა კომისიას და მოითხოვა მის მართლზომიერ ფლობელობაში არსებული 721 კვ.მ და 299 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისა და შენობა-ნაგებობების დაკანონება, რაზეც იმავე წლის 22 ნოემბერსა და 3

<sup>97</sup> საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, მე-5<sup>1</sup> მუხლი, მე-3 პუნქტი „ა“ ქვეპუნქტი.

დეკემბერს კომისიამ მიიღო დადებითი გადაწყვეტილებები და აღიარა საკუთრების უფლება<sup>98</sup>.

კომისიის წევრების განმარტებით, დაკანონდა ვ. მაჩკალიანის საკუთრებაში არსებული კვების ობიექტით დაკავებული მიწის მხოლოდ ნაწილი, რაზეც ფაქტობრივად შენობა-ნაგებობებია განთავსებული, ხოლო დარჩენილი მიწა მეწარმის არამართლზომიერ სარგებლობაშია.

3. 2013 წლის 28 თებერვლის №6 საოქმო გადაწყვეტილებით, კომისიამ მოქ. შაიკ ბაირამოვს დაუკანონა 1122 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომელიც სხვა პიროვნების საკუთრებაში აღმოჩნდა და საჯარო რეესტრმა არ გაატარა რეგისტრაციაში.

4. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწასთან ზედდების გამო, ანალოგიურად არ გატარდა რეგისტრაციაში კომისიის მიერ 2012 წლის 31 მაისის საოქმო გადაწყვეტილებით მოქ. ვალეხ გაჯიევისათვის დაკანონებული 2499 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა<sup>99</sup>.

5. კომისიამ 2013 წლის 28 თებერვლის სხდომაზე მოქ. ბახრამ მეხტიევის სარგებლობაში არსებულ 1291 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება აღიარა მინდობილი პირის, აგილ მეხტიევის სახელზე.<sup>100</sup>

დაკანონებული მიწა არ არის დატვირთული შენობა-ნაგებობებით და არ წარმოადგენს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული მიწის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს. კომისიამ გადაწყვეტილების მიღებისას, სავარაუდოდ, გამოიყენა მიწის მართლზომიერი ფლობის პრინციპი, რაც არ წარმოადგენს მის პრეროგატივას<sup>101</sup>.

6. კომისიის მიერ საკუთრების უფლების მოწმობები<sup>102</sup> გაცემულია მოქ. მუბარიზ ბაბაქიშიევის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 210 კვ.მ და 749 კვ.მ მიწის

<sup>98</sup> საკუთრების უფლების მოწმობები: №250; 16.12.2013; საკადასტრო კოდი: 83.10.04.561. №252; 25.12.2013; საკადასტრო კოდი: 83.10.04.562.

<sup>99</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №106; 06.07.2012.

<sup>100</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №44; 12.03.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.12.265.

<sup>101</sup> საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“, მუხლი 4.<sup>1</sup>

<sup>102</sup> საკუთრების უფლების მოწმობები: №86; 18.04.2013, საკადასტრო კოდი: 83.02.30.037; №160; 30.08.2013 ; საკადასტრო კოდი: 83.02.30.059.

ნაკვეთებზე, რომლებიც მის საკუთრებაში არსებული ფართობების მომიჯნავეა. კომისიის წევრების განმარტებით, ტერიტორიის ადგილზე დათვალიერებისას, თვითნებურად დაკავებული ნაკვეთები შემოღობილი იყო.

აუდიტის ჯგუფი, საკითხის ადგილზე შესწავლისას ვერ დარწმუნდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთების თვითნებურად დაკავების რეალობაში, გარდა ტერიტორიის მცირე ნაწილისა.

7. მოქ. ვანო ბურნაძეს კომისიის 2013 წლის 30 აგვისტოს №20 საოქმო გადაწყვეტილებით, საკუთრებაში გადაეცა 59 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომელიც საკუთრებაში არსებული 60 კვ.მ მიწის მიმდებარედ თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული<sup>103</sup>.

დაკანონებული მიწა 2 მხრიდან საავტომობილო ხიდსა და მდინარის კალაპოტს ემიჯნება და კომისიის მიერ მიწის თვითნებურად დაკავების მტკიცებულებად, სავარაუდოდ, რკინის კონსტრუქცია - შლაგბაუმი ჩათვლილი.

8. კომისიის მიერ გადაწყვეტილების მიღების დროს დაშვებულია ინტერესთა კონფლიქტი კომისიის წევრთან მიმართებაში, რომელიც მონაწილეობდა მისთვის მიწის დაკანონების განხილვის პროცესში<sup>104</sup>. კერძოდ:

კომისიის 2012 წლის 1 მარტის №3 საოქმო გადაწყვეტილებით, საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ 1000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე<sup>105</sup> განახორციელა მოქ. პარვიზ ზეინალოვის სახელზე, რომელიც კომისიის წევრია და ესწრებოდა საკითხის განხილვას.

9. არის შემთხვევები, როდესაც კომისიის საოქმო გადაწყვეტილებები შეიცავს ფაქტობრივ უზუსტობებს: არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობების ნაცვლად მითითებულია საცხოვრებელი სახლები; აშენებული შენობა -ნაგებობები ჩათვლილია მშენებარედ; გადაწყვეტილებები მიღებულია მიწის ნაკვეთების ადგილზე დათვალიერების გარეშე, თუმცა ოქმში საწინააღმდეგოა აღნიშნული და სხვ.

<sup>103</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №156; 30.08.2013; საკადასტრო კოდი: 83.02.05.885.

<sup>104</sup> საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“, მუხლი 7, პუნქტი 1.

<sup>105</sup> საკუთრების უფლების მოწმობა №12; 01.03.2012; საკადასტრო კოდი: 83.01.12.026.

## მასშტაბის შეზღუდვა

❖ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან იკვეთება სავარაუდო საკანონმდებლო და/ან პროცედურული შეუსაბამობები ქონების რეგისტრირებასთან მიმართებაში. შეუსაბამობები სისტემურ ხასიათს ატარებს, რამაც მუნიციპალიტეტის მიერ ქონების შემდგომი განკარგვის პროცესში საკანონმდებლო ნორმების დარღვევა გამოიწვია. აღნიშნულის გამო, სარეგისტრაციო სამსახურის საქმიანობა მიზანშეწონილია შეამოწმონ შესაბამისმა კომპეტენტურმა ორგანოებმა<sup>106</sup>.

## უარყოფითი მოსაზრება კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შესახებ

სახელმწიფო აუდიტის სამსახურის მოსაზრებით, მარნეულის მუნიციპალიტეტის მიერ განხორციელებული საქმიანობა ქონების განკარგვის მხრივ, ყველა არსებითი ასპექტის გათვალისწინებით, შესაბამისობაში არ არის მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

## აუდიტის ანგარიშის გასაჩივრების წესი

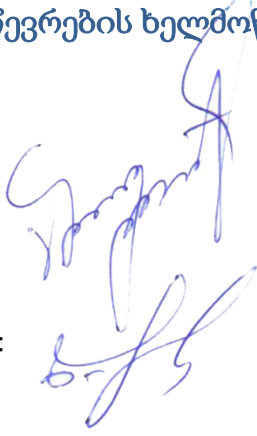
საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, აუდიტის ანგარიში ჩაბარებიდან 20 დღის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს სახელმწიფო აუდიტის სამსახურში.

<sup>106</sup> სამსახურის შემოწმება სცილდება აუდიტის მასშტაბს.

აუდიტის ჯგუფის წევრების ხელმოწერები

წამყვანი აუდიტორი:

ზურაბ ჩაფიჩაძე



ხელმოწერა 01.08.2014 თარიღი

უფროსი აუდიტორი:

ზურაბ ქათამაძე



ხელმოწერა 01.08.2014 თარიღი

აუდიტორი:

ლია გუჯაბიძე



ხელმოწერა 01.08.2014 თარიღი

აუდიტორი:

ლელა მიქაძე



ხელმოწერა 01.08.2014 თარიღი

აუდიტორი:

ბარამ ონიანი



ხელმოწერა 01.08.2014 თარიღი

აუდიტორ-ასისტენტი:

სოფიო ბელთაძე



ხელმოწერა 01.08.2014 თარიღი

აუდიტორ-ასისტენტი:

ალეკო იობიძე



ხელმოწერა 01.08.2014 თარიღი